Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO

PAOLA DE MORAES MELCHERT GRELL, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nºA20816/7, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº **0045881-40.2013.8.26.0100** apenso ao de nº **0001663-24.2013.8.26.0100,** da ação de

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

requerida por

BROWN RIVER PARTICIPAÇÕES LTDA

contra

PAULO AUGUSTO TESER E

MARCIO INOCÊNCIO PEREIRA BAPTISTA

tendo vistoriado o local, consultado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

1 - PRELIMINARES

1.1 – Finalidade da ação

BROWN RIVER PARTICIPAÇÕES LTDA propôs a presente ação de Carta de Sentença contra **PAULO AUGUSTO TESER E MARCIO INOCÊNCIO PEREIRA BAPTISTA**, a fim de quitação de valores devidos.

1.2 - Síntese do feito

Em resumo, nos autos principais 0001663-24.2013.8.26.0100, na inicial (fls. 05/29), o autor alega que:

- o primeiro requerido firmou contrato de locação do imóvel sito à Rua Francisco Leitão 607 apto 92 em que figura como fiador o segundo;
- com a inadimplência de locativos e de encargos, que ocorre desde janeiro de 2011, inclusive relacionada a acordo firmado na tentativa de facilitar a quitação, o valor final devido totaliza, quando da data da inicial, R$66.168,08;
- requer o despejo e a quitação;
- junta documentação às fls. 16/51 para provar o alegado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

O Réu contesta o feito (fls. 60/61), não discordando inteiramente das alegações e propondo uma composição amigável.

Na R. Sentença de fls. 92/94, a ação é julgada procedente, condenando-se ao pagamento e ao despejo. Às fls.103/107, os Réus apelam diante da falta de audiência de conciliação e valores advocatícios arbitrados, porém não comparece à sessão conciliatória então agendada, sendo às fls. 163/169, julgada improcedente. Também negado o Recurso Especial.

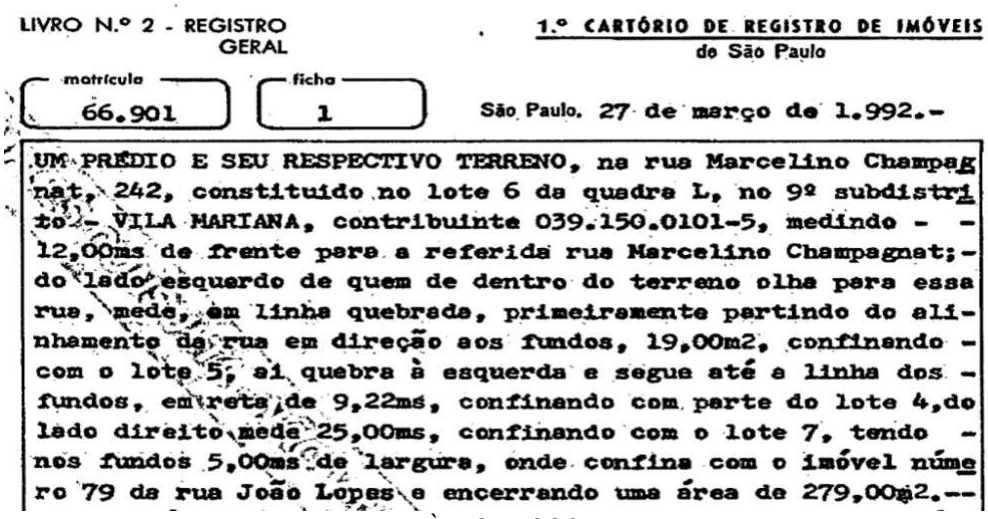
Já no apenso de nº 0045881-40.2013.8.26.0100, na inicial (fls. 02/04), o autor atualiza o valor pendente. O R. Despacho de fls.147, determina seja o pagamento realizado pelo fiador, tendo sido o Auto de Adjudicação de fls. 299 insuficiente para suprir a dívida, e realizadas diversas outras tentativas infrutíferas de quitação, resta o montante atualizado de R$180.329,87 em outubro de 2016 (fls. 325).

Às fls. 528, o autor requer a penhora cujo termo encontra-se às fls. 543, do imóvel objeto da Matrícula n. 66901 do 1º CRI/SP (fls. 532), que segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 66.901 | ficha 1

São Paulo, 27 de março de 1.992.-

UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, na rua Marcelino Champag nat, 242, constituido no lote 6 da quadra L, no 9º subdistri to - VILA MARIANA, contribuinte 039.150.0101-5, medindo - - 12,00ms de frente para a referida rua Marcelino Champagnat;- do lado esquerdo de quem de dentro do terreno olha para essa rua, mede, em linha quebrada, primeiramente partindo do ali- nhamento da rua em direção aos fundos, 19,00m2, confinando - com o lote 5, ai quebra à esquerda e segue até a linha dos - fundos, em reta de 9,22ms, confinando com parte do lote 4,do lado direito mede 25,00ms, confinando com o lote 7, tendo - nos fundos 5,00ms de largura, onde confina com o imóvel núme ro 79 da rua João Lopes e encerrando uma área de 279,00m2.--

Às fls. 626, a ex-esposa do Réu apresenta embargos de Terceiro tendo em vista ser proprietária de metade do imóvel penhorado, requerendo que a penhora se dê sobre 50%, o que resta deferido.

No r. Despacho de fls. 648, a signatária é honrada por nomeação para a elaboração do laudo técnico. Apenas o Autor formula quesitos (fls.656/658) e não há indicação de assistente técnico pelas partes.

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação do percentual de 50% do imóvel penhorado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

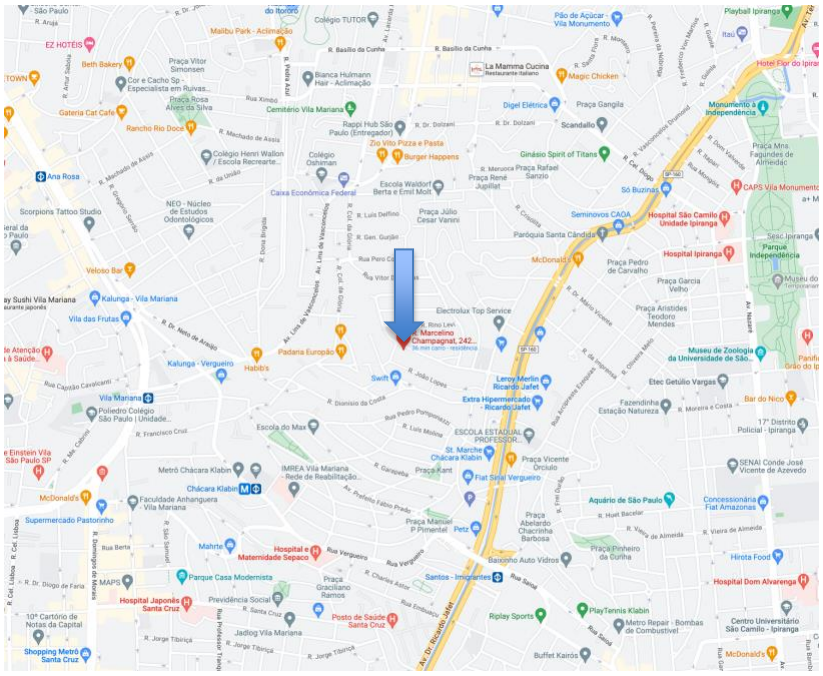
Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2 – VISTORIA

2.1 - Localização

Endereço	Rua Marcelino Champagnat 242
Bairro	Chácara Klabin
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

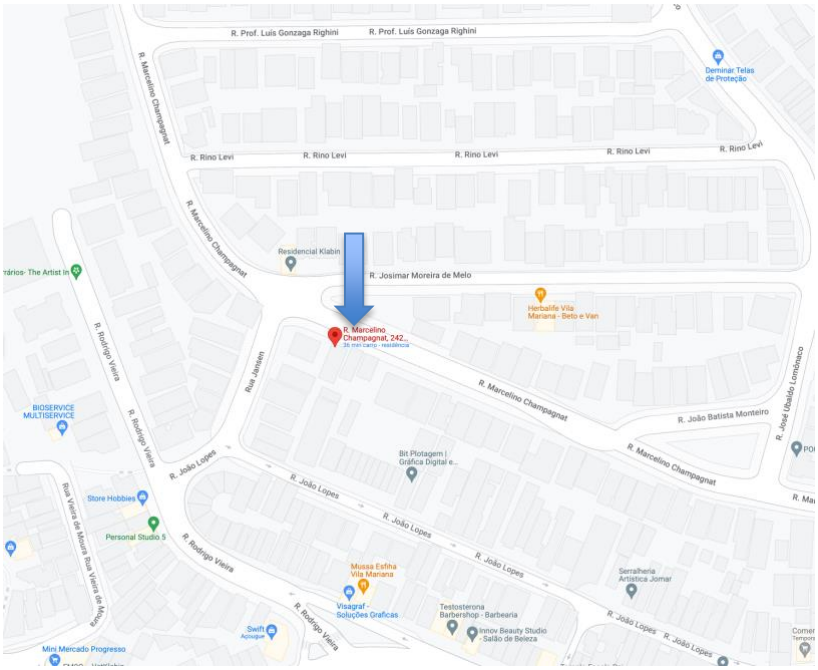
As aerofotografias e o mapa da cidade a seguir, ilustram sua localização, através de dados extraídos do site Google Maps, Google Earth ou ainda Geo Sampa:

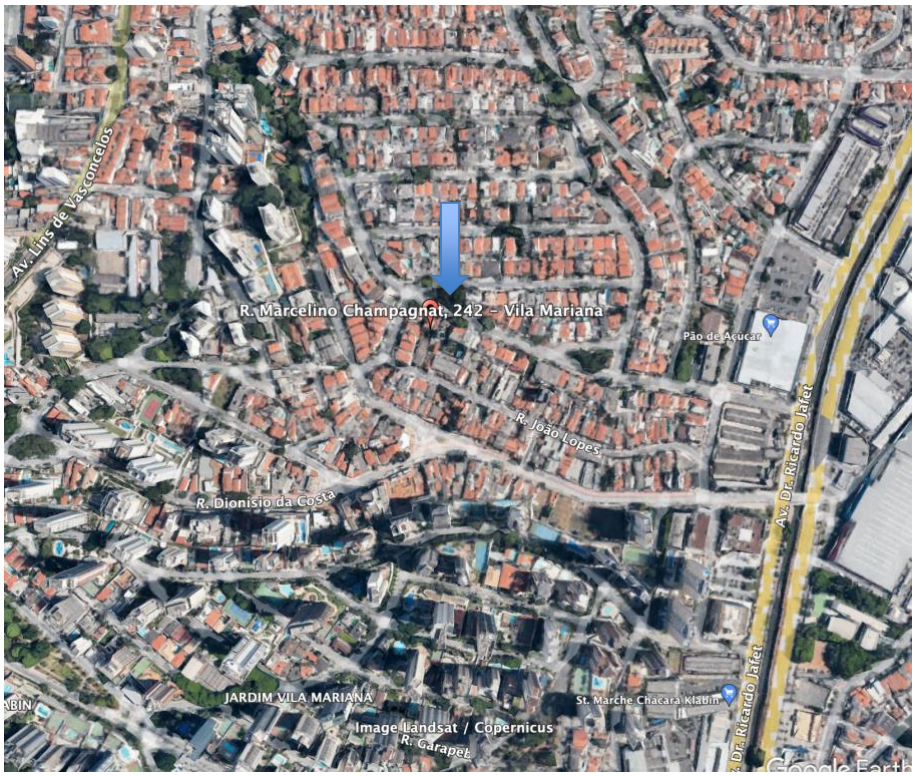


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

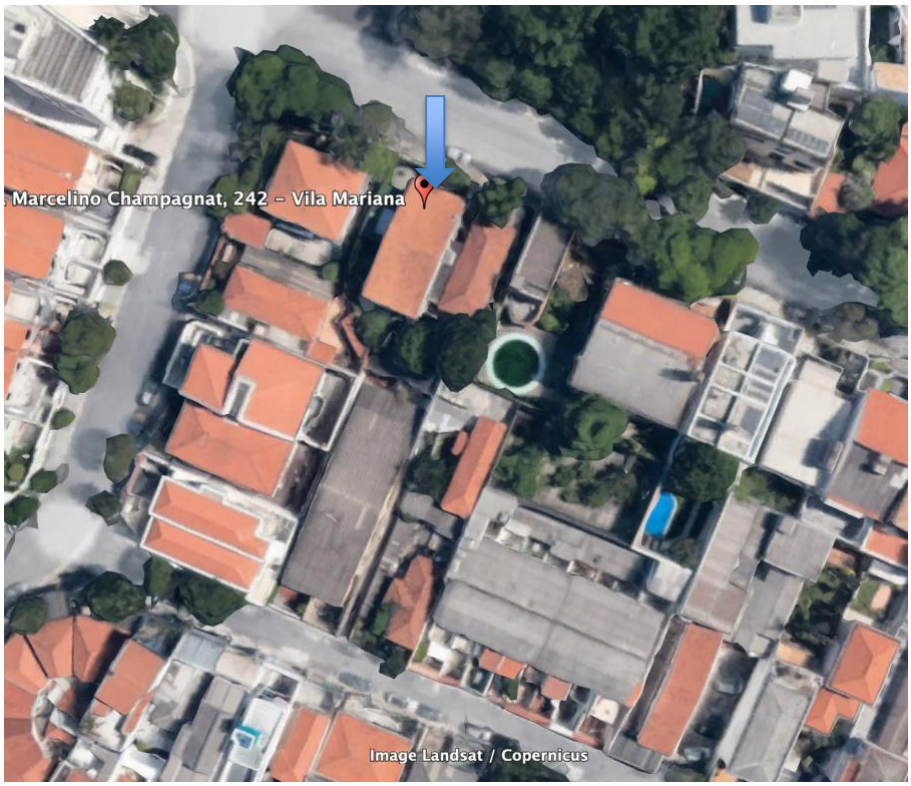




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



2.2 - Condições do bairro

Ocupação	Antiga
Uso	Misto
Poder aquisitivo população	Médio e Alto

2.3 - Melhoramentos públicos

	SIM	NÃO
Água	X	
Esgoto	X	
Iluminação Pública	X	
Iluminação Domiciliar	X	
Telefone	X	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2.4 - Serviços urbanos

	SIM	NÃO
Correios	X	
Escola	X	
Comércio	X	
Transporte Coletivo	X	
Segurança Pública	X	
Coleta de Lixo	X	
Shopping Center		X
Biblioteca		X
Parques		X

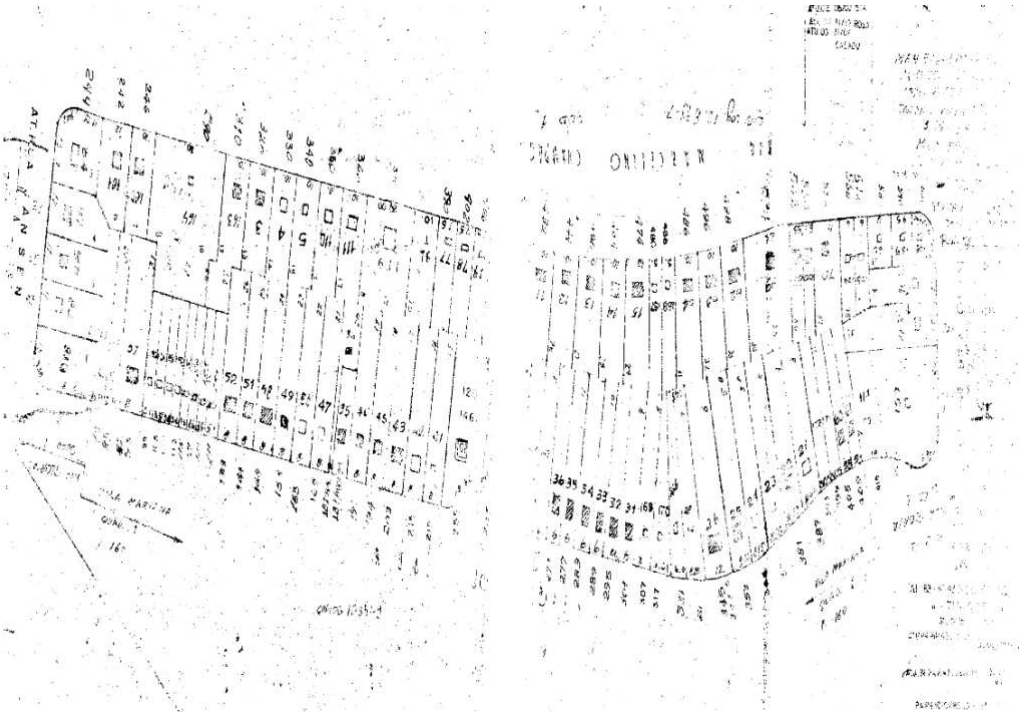
2.5 – Cadastramento Fiscal

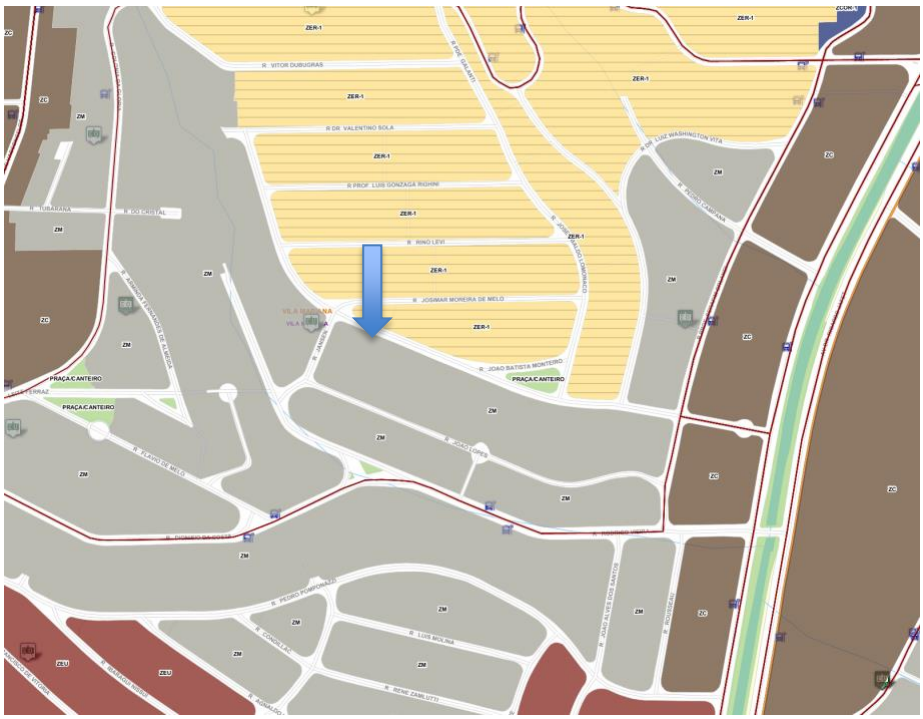
Zona	ZM – Zona Mista
Setor	39
Quadra	150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

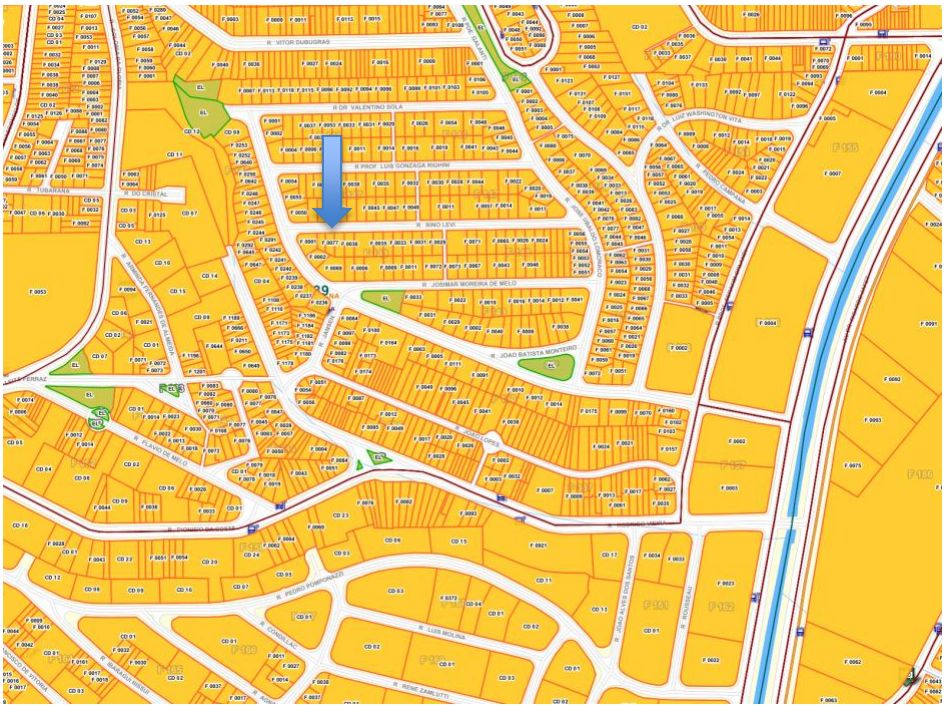




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



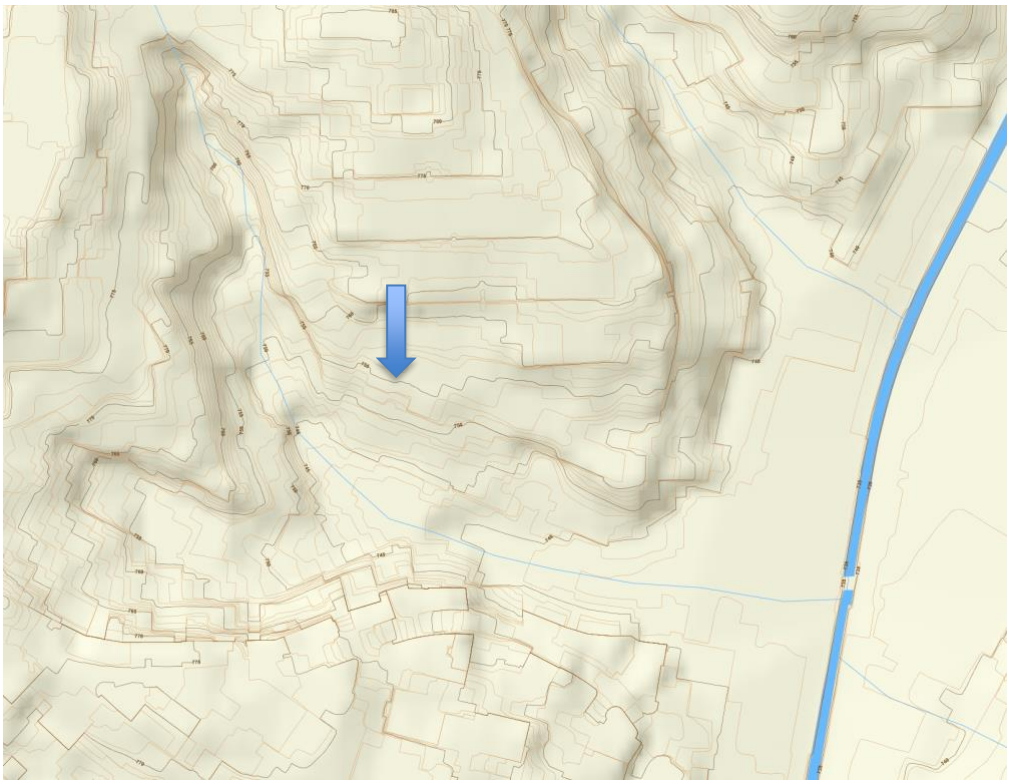
2.6 - Descrição do Imóvel

CARACTERISTICAS GERAIS DO TERRENO			
Forma	Regular		X
	Irregular		
Medidas	Área		279,00 m2
	Frente		12,00 m
Frentes	1 Frente		X
	2 Frentes		
	Esquina		
Tipo de Solo	Seco		
	Brejoso		X
	Alagadiço		
Declividade	Nível		
	Declive / Aclive	Suave	X
		Acentuado	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



CARACTERISTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Térreo com sala de estar, jantar, cozinha, dormitórios e banheiros; no subsolo, área de serviço, terraço; no andar superior um salão com banheiro básico, e há ainda cobertura na lateral e vagas de automóveis.		
Área total: 244,00 m2 (cf. informação extraída do site Geosampa) Sendo aproximadamente 42% no térreo, 13% no subsolo, 42% no andar superior e 3% na cobertura lateral.		
Tipo de construção	Concreto	X
	Alvenaria	X
	Outro	
Tipo de cobertura	Telhas	X
	Concreto	
	Outro	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Idade aparente	Aproximadamente 25 anos	
Padrão	Residências superiores	
Conservação	Nova	
	Entre nova e regular	
	Regular	
	Regular a necessitando reparos simples	
	Reparos simples	X
	Reparos simples a importantes	
	Reparos importantes	
	Reparos importantes a sem valor	
	Sem valor	

2.7 - Levantamento fotográfico

Seguem fotografias extraídas na data da vistoria:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

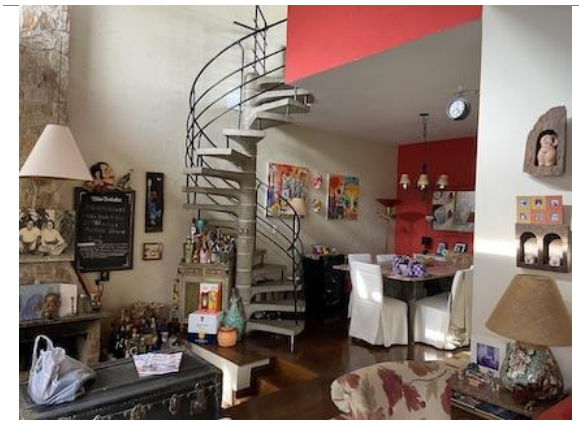
Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

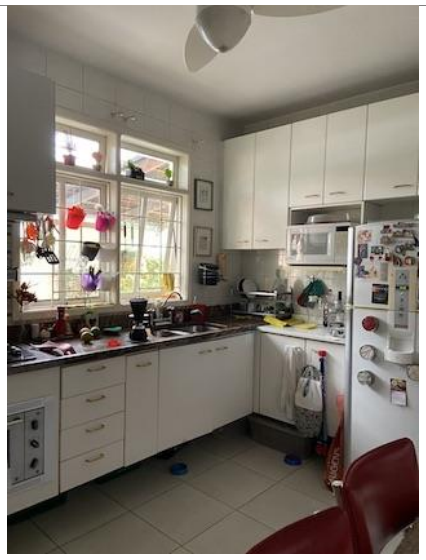
Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

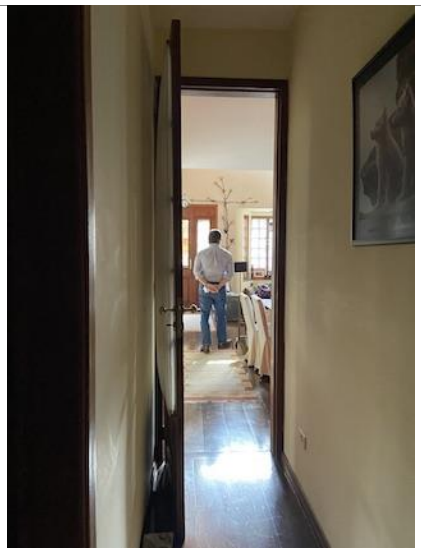




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



3 – AVALIAÇÃO

Para determinação do valor de mercado da área construída cuja metade cabe à Autora, o presente trabalho embasear-se-á no valor de venda do todo, que é o custo de execução acrescido das porcentagens de lucros e administrações, considerando-se também a obsolescência ou fator de idade, sendo este custo portanto o da "coisa feita".

O presente trabalho obedece ao disposto nas "Normas para Avaliações e Laudos" e no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", ambos emitidos pelo IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Perícias de Engenharia, e nas “Normas para Avaliações de Imóveis” da Divisão de Avaliação do Instituto de Engenharia. Leva ainda em conta a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma “NB 5676/80” e “NBR 14653-2”.

3.1 - Valor do terreno

3.1.1 - Unitário do terreno

Determinado a seguir, o valor unitário do terreno é

$$q = R\$\ 5.900,00/m^2$$

para um terreno padrão situado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal – 2ª Zona Residencial Horizontal Médio, em agosto de 2022.

DADOS SOBRE O IMOVEL AVALIANDO															
LOCAL	Z.	S.	Q.	IF.	ZONA REFER. 2ª										Area Avaliando
					FRENTE	PROFUNDIDADE		Exp.	Exp.	Fator	Fator	Area	Intervalo		
Santo Amaro					(m) Fr	MINIMA (m) Pmi	MAXIMA (m) Pma	Frente f	Prof. p	Esquina Ce	Area Ca	Refer. (m2)	Áreas		
Rua Marcelino Champagnat 242	ZM	39	150	2.404,00	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50	0,00	0,00	250,00	200,00	500,00	279,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

ELEMENTOS COMPARATIVOS												
Nº	LOCAL	Z.	S.	Q.	IF.	FRENTE (m) Fp	PROF. EQUIV. (m) Pe	AREA (m2) S	COND. PAGTO	PREÇO (R$)	OFERTANTE	DATA
1	Rua Marcelino Champagnat 370	ZM	39	150	2.404,00	20,00	25,00	500,00	à vista	3.500.000,00	Joseph Imóveis - 2533.8075 - Sr. Victor	Aug-22
2	Rua Marcelino Champagnat 246	ZM	39	150	2.404,00	10,00	25,00	250,00	à vista	1.500.000,00	Tecnozil Imóveis - 5084.6001 - Sra Eliana	Aug-22
3	Rua Marcelino Champagnat 228 x Rua Jansen	ZM	39	145	2.844,00	19,02	19,87	378,00	à vista	5.600.000,00	Corretor Autônomo - 94545.5415 - Sr Antonio	Aug-22
4	Rua Marcelino Champagnat 176	ZM	39	145	2.844,00	10,00	25,10	251,00	à vista	2.800.000,00	Joseph Imóveis - 2533.8075 - Sr. Fernando	Aug-22
5	Rua Marcelino Champagnat 572	ZM	39	150	2.404,00	6,00	21,67	130,00	à vista	1.350.000,00	Nova SP Imóveis - 2198.4970 - Sra Amanda	Aug-22
6	Rua Marcelino Champagnat 156	ZM	39	145	2.844,00	10,00	25,60	256,00	à vista	3.300.000,00	Vieira Imóveis - 3271.1300 - Sra Caroline	Aug-22
7	Rua Marcelino Champagnat 320	ZM	39	150	2.404,00	10,00	25,00	250,00	à vista	2.100.000,00	E7 Imóveis - 3132.7895 - Sr Roger	Aug-22
8	Rua Marcelino Champagnat 166	ZM	39	145	2.844,00	10,00	26,20	262,00	à vista	2.800.000,00	Rizk Imóveis - 5555.4399 - Sr Marcelo	Aug-22
9	Rua Marcelino Champagnat 330	ZM	39	150	2.404,00	10,00	25,00	250,00	à vista	2.000.000,00	Rizk Imóveis - 5555.4399 - Sra Vanessa	Aug-22
10	Rua Pedro Pomponazzi 57	ZM	39	158	3.408,00	14,00	20,29	284,00	à vista	2.800.000,00	Castellane Imóveis - 5549.4000 - Sr Baccan	Aug-22
11	Rua Rodrigo Vieira 489	ZM	39	84	2.337,00	6,00	18,00	108,00	à vista	1.250.000,00	Sanyta Sales Imóveis - 5591.3199 - Sr Nobrega	Aug-22
12	Rua Rodrigo Vieira 166	ZM	39	87	2.358,00	10,00	20,00	200,00	à vista	2.800.000,00	FMI Prime Imóveis - 3871.1299 - Sra Cintia	Aug-22
13	Rua Rodrigo Vieira 130	ZM	39	87	2.358,00	8,16	21,20	173,00	à vista	1.750.000,00	Quinto Andar Imóveis - 3230.4186 - Sr Gabriel	Aug-22
14	Rua João Lopes 295	ZM	39	150	2.297,00	6,00	42,00	252,00	à vista	960.000,00	Digiway Imóveis - 5573.5552 - Sra Andrea	Aug-22
15	Rua João Lopes lado 212	ZM	39	86	2.225,00	11,00	20,00	220,00	à vista	900.000,00	Vieira Imóveis - 3271.1300 - Sra Caroline	Aug-22
16	Rua João Lopes 245	ZM	39	150	2.297,00	8,90	31,91	284,00	à vista	2.200.000,00	AD Company Imóveis - 2083.4848 - Sra Gisele	Aug-22

	CONSTRUÇÃO													
	CUSTO UNIT.	Padrão	Fator médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos) Ir	Vl. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/ /Heideck K	Foc (Obsol.) (*)	AREA	VALOR (R$)
1	2.323,21	RCSu	1,776	40	70	20	R	c	2,52	57	0,539	0,63	291,00	757.383,96
2	2.323,21	-	0,000	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
3	2.323,21	RCSu	1,776	31	70	20	R	c	2,52	44	0,666	0,73	560,00	1.693.186,97
4	2.323,21	RCM	1,386	34	70	20	R	c	2,52	49	0,619	0,70	376,00	841.684,46
5	2.323,21	RCS	1,056	47	70	20	RS	e	18,10	67	0,361	0,49	167,00	200.098,81
6	2.323,21	RCM	1,386	41	70	20	R	c	2,52	59	0,514	0,61	368,00	723.766,61
7	2.323,21	RCS	1,056	46	70	20	RI	g	52,60	66	0,214	0,37	240,00	218.560,46
8	2.323,21	RCM	1,386	37	70	20	RS	e	18,10	53	0,487	0,59	460,00	872.714,65
9	2.323,21	RCS	1,056	30	70	20	RS	e	18,10	43	0,567	0,65	240,00	384.600,46
10	2.323,21	RCM	1,386	38	70	20	R	c	2,52	54	0,569	0,66	302,00	637.136,57
11	2.323,21	RCS	1,056	9	70	20	R	c	2,52	13	0,903	0,92	186,00	420.905,52
12	2.323,21	RCS	1,056	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	329,00	560.477,26
13	2.323,21	RCS	1,056	41	70	20	RS	e	18,10	59	0,432	0,55	235,00	314.322,95
14	2.323,21	RCS	1,056	42	70	20	RI	g	52,60	60	0,243	0,39	198,00	191.581,90
15	2.323,21	-	0,000	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0,000	0,00	0,00	0,00
16	2.323,21	-	0,000	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0	0,487	0,49	0,00	0,00

Elemento 1:

Elemento 2:

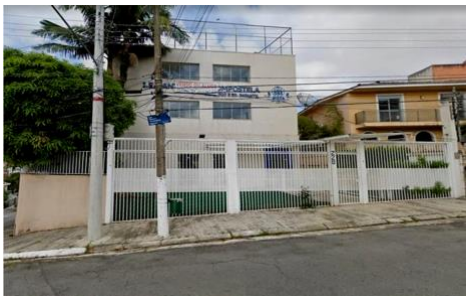
Elemento 3:

Elemento 4:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



Elemento 5:

Elemento 6:

Elemento 7:

Elemento 8:

Elemento 9:

Elemento 10:

Elemento 11:

Elemento 12:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Elemento 13:

Elemento 14:

Elemento 15:

Elemento 16:

Homogeneizando-se:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

	CALCULOS									
	Unitario ((VI -VI. Constr.)/S)	Redução Oferta	Correção Frente	Correção Prof.	Correção Esquina	Correção Area	Correção IF	Correção IGPM	Valor Unitario Tratado	
1	5.485,23	0,9000	0,8706	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.297,65	
2	6.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5.400,00	
3	10.335,48	0,9000	0,8793	1,1216	1,0000	1,0000	0,8453	1,0000	7.754,71	
4	7.802,05	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8453	1,0000	5.935,49	
5	8.845,39	0,9000	1,1076	1,0742	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	9.471,16	*
6	10.063,41	0,9000	1,0000	0,8000	1,0000	1,0000	0,8453	1,0000	6.124,67	
7	7.525,76	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.773,18	
8	7.356,05	0,9000	1,0000	0,8093	1,0000	1,0000	0,8453	1,0000	4.529,11	
9	6.461,60	0,9000	1,0000	0,7906	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4.597,51	
10	7.615,72	0,9000	0,9349	1,1101	1,0000	1,0000	0,7054	1,0000	5.018,08	
11	7.676,80	0,9000	1,1076	1,1785	1,0000	1,0000	1,0287	1,0000	9.276,88	*
12	11.197,61	0,9000	1,0000	1,1180	1,0000	1,0000	1,0195	1,0000	11.487,19	*
13	8.298,71	0,9000	1,0415	1,0859	1,0000	1,0000	1,0195	1,0000	8.611,88	
14	3.049,28	0,9000	1,1076	1,0247	1,0000	1,0000	1,0466	1,0000	3.259,70	*
15	4.090,91	0,9000	0,9811	1,1180	1,0000	1,0000	1,0804	1,0000	4.363,58	
16	7.746,48	0,9000	1,0236	0,8851	1,0000	1,0000	1,0466	1,0936	7.229,31	

SOMATORIA	104.130,09
MEDIA	6.508,13
DESVIO	2.299,77
INTERVALO	4.208,36
	8.807,90
MEDIA SANEADA	5.886,26
VALOR UNITARIO FINAL EM NUMEROS REDONDOS	R$ 5.900,00

3.1.2 - Do terreno todo

Sua avaliação basear-se-á nas já citadas normas. Seu valor é dado pela expressão:

$$V_t = q \times S \times (a/r)^{0,20}$$

onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

q = valor unitário do terreno = R$ 5.900,00 / m^2;

S = área do terreno = 279,00 m^2;

a = frente = 12,00 m;

r = frente de referência = 10,00m

Portanto,

V_t = 5.900,00 x 279,00 x (12,00/10,00)ˆ0,20

V_t = 5.900,00 x 279,00 x 1,0371

V_t = R$ 1.609.885,80

3.2 - Valor da construção

3.1.1 - Unitário da construção

O prédio já descrito classifica-se no padrão "Residências Superiores", cujo valor unitário de venda é dado pela fórmula abaixo, conforme planilha que segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Casa	Rústico	**RCR**	0,420
	Proletário	**RCP**	0,576
	Econômico	**RCE**	0,786
	Simples	**RCS**	1,056
	Médio	**RCM**	1,386
	Superior	**RCSu**	1,776
	Fino	**RCF**	2,436
	Luxo	**RCL**	2,890

$$q_c = 1{,}776 \times R_8N$$

sendo

R_8N = R$ 2.323,21/m^2,

Extrapolado para agosto de 2022 a partir dos valores da tabela de custos unitários de edificações - SINDUSCON; assim, teremos

$$q_c = 1{,}776 \times 2.323{,}21$$

$$q_c = \text{R\$ } 4.126{,}02/m^2$$

3.1.2 - Fator de obsolescência

Adequando-se ao Método de Ross/Heidecke, a obsolescência da edificação será calculada de acordo com a fórmula que segue:

$$F_{oc} = R + K^{(1-R)}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

em que:

R = coeficiente residual = 0,2;

CASA	RÚSTICO	60	20
	PROLETÁRIO	60	20
	ECONÔMICO	70	20
	SIMPLES	70	20
	MÉDIO	70	20
	SUPERIOR	70	20
	FINO	60	20
	LUXO	60	20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (reparos simples) = coluna E;

a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
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.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

K = 0,625;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

$$F_{oc} = 0,2 + 0,625^{(1-0,2)}$$

$$F_{oc} = 0,89$$

3.1.3 - Da construção total

O valor de venda da construção total será:

$$V_c = q_c \times S_c \times F_{oc}$$

em que:

q_c = valor unitário da construção = R$ 4.126,02/m²;

S_c = área construída = 244,00 m²;

F_{oc} = fator de obsolescência = 0,89;

$$V_c = 4.126,02 \times 244,00 \times 0,89$$

$$V_c = R\$\ 896.006,71$$

3.3 - Valor do imóvel

E a soma do valor do terreno e das benfeitorias:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

$$V_i = V_t + V_c$$

Vi = R1.609.885,80+ 896.006,71

Vi = 2.505.892,51

3.4 - Valor do percentual penhorado

Considerando-se o percentual de 50% de fato penhorado, tem-se:

$$V_m = V_i \times 0,50$$

$$V_m = 2.505.892,51 \times 0,50$$

$$V_m = R\$\ 1.252.946,26$$

ou, em números redondos,

V_i = R$ 1.250.000,00

(um milhão duzentos e cinquenta mil reais)
em agosto de 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

4 – QUESITOS

1. Queira o Sr. Perito Judicial descrever pormenorizadamente o imóvel penhorado, levando-se em conta o estado atual do bem.

2. Queira o Sr. Perito Judicial descrever o entorno do imóvel, sua localização, atendimento por transporte público, infraestrutura do logradouro e se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o Centro da Cidade e demais bairros?

3. Informe o Sr. Perito Judicial como se encontram as instalações elétricas e hidráulicas do imóvel?

4. Queira o Sr. Perito Judicial informar se a localização do imóvel pode ser considerada, comercialmente falando, como valorizada.

5. Queira o Sr. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda? Em caso afirmativo, qual o valor de venda do m² destes imóveis?

6. Informe o Sr. Perito Judicial qual tipo de Zona pode ser classificada a região onde encontra-se o imóvel, especialmente se a predominância na vizinhança é de imóveis residenciais ou comerciais.

7. Indique o Sr. Perito qual o valor de mercado do imóvel para venda, locação e outros fins.

8. Indique quais os métodos utilizados para estabelecimento do valor de venda do bem nesta perícia.

9. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

1. **Resposta:** Vide corpo do laudo.

2. **Resposta:** Vide corpo do laudo. Há fácil locomoção para estações de ônibus e metrô para o Centro.

3. **Resposta:** O imóvel está funcionando a contento.

4. **Resposta:** Vide corpo do laudo, a própria avaliação retrata isso.

5. **Resposta:** Vide corpo do laudo. Note-se que todos os elementos comparativos foram expressos por dados e por fotografia.

6. **Resposta:** Vide corpo do laudo, notando-se localizar o imóvel em zona ZM - mista.

7. **Resposta:** Vide corpo do laudo, notando-se que o valor do imóvel como um todo, aferido para venda, foi de R$ 2.500.000,00 em 8/22, sendo a parte penhorada R$1.250.000,00. Seu locativo demanda cálculo específico, colocando-se a signatária à disposição para apresentar o orçamento para realizá-lo caso se entenda necessário.

8. **Resposta:** Vide corpo do laudo, notando-se que se trata do Método Comparativo Direto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

9. **Resposta:** Por suas características, o imóvel é considerado de padrão superior.

5 – ENCERRAMENTO

Este trabalho contém 28 (vinte e oito) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 24 de agosto de 2022.

PAOLA DE MORAES MELCHERT GRELL
- arquiteto – CAU nº A20816/7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:40 , sob o número WJMJ22414808454
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código RrZNqeKf.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO

PAOLA DE MORAES MELCHERT GRELL, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nºA20816/7, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº **0045881-40.2013.8.26.0100** apenso ao de nº **0001663-24.2013.8.26.0100,** da ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **BROWN RIVER PARTICIPAÇÕES LTDA** contra **PAULO AUGUSTO TESER E MARCIO INOCÊNCIO PEREIRA BAPTISTA,** tendo elaborado o laudo para o qual foi nomeada, vem, respeitosamente, requerer o levantamento de seus honorários, conforme MLE que segue anexo.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de agosto de 2022.

PAOLA DE MORAES MELCHERT GRELL
- arquiteto – CAU nº A20816/7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:44 , sob o número WJMJ22414809019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código YyPewBUB.

Paola de Moraes Melchert Grell
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)*: 0045881-40/2013.8.26.0100

Nome do beneficiário do levantamento: Perita: Paola Grell Dias

CAU: A20816/7

Nº da página do processo onde consta nomeação: fls. 648

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

fls.685

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$4.500,00

CPF ou CNPJ: 134.881.948/09

Tipo de levantamento: ( ) I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: Banco do Brasil – ag 1551/2 – cta corrente 16633/2

Observações: 11.992224002 ou paolagrell@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 15:44 , sob o número WJMJ22414809019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código YyPewBUB.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0045881-40.2013.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
Exequente:	**Brown River Participações Ltda.**
Executado:	**Paulo Augusto Teser e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dra. **ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.**

Vistos.

Contrariamente ao informado pelo executado, não apresentou impugnação ao laudo. Apenas limitou-se a juntar um termo de avaliação com valor divergente.

Contudo, considerando-se que não apresentada qualquer impugnação de caráter técnico ao laudo de avaliação, HOMOLOGO-O, estimando o valor do imóvel em R$ 1.250.000,00.

Defiro o pedido e determino a realização de hasta pública visando a alienação judicial do bem penhorado.

Para a realização do leilão, nomeio para atuar nestes autos o sistema **OMC LEILÕES** (www.omcleiloes.com.br), que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO, liberado nos autos em 20/09/2022 às 11:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código sPi5V9tw.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor (e não no fórum) o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito − notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico).

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO, liberado nos autos em 20/09/2022 às 11:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código sPi5V9tw.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO, liberado nos autos em 20/09/2022 às 11:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código sPi5V9tw.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO, liberado nos autos em 20/09/2022 às 11:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código sPi5V9tw.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0045881-40.2013.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
Exequente:	**Brown River Participações Ltda.**
Executado:	**Paulo Augusto Teser e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dra. **ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.**

Vistos.

Acolho os embargos declaratórios, pois, de fato o perito avaliou o imóvel em R$ 2.500.000,00 (fls. 722), sendo que R$ 1.250.000,00 representa, na realidade, o valor da parte ideal pertencente ao devedor.

Assim, retifico a decisão anterior para consignar que foi homologada a avaliação do imóvel em **R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**.

Int.

São Paulo, 26 de setembro de 2022.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO, liberado nos autos em 26/09/2022 às 12:26 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0045881-40.2013.8.26.0100 e código wOcNDFbw.