

STEIN PINHEIRO E CAMPOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0032530-19.2021.8.26.0100

Incidente de cumprimento de sentença

CLÁUDIA STEIN VIEIRA e VERIDIANA PÉREZ PINHEIRO E CAMPOS, nos autos do incidente de cumprimento de sentença em epígrafe, proveniente de Ação Monitória que movem em face de **ANTONIO BRUNO DI GIOVANNI BASSO**, vêm, respeitosamente, postular pela juntada de cópia integral da Carta Precatória distribuída perante o E. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (doc. 01) - o que o fazem em atenção ao que constou da r. decisão ID nº 150805697, lá proferida:

Haja vista a manifestação de ciência das requerentes (Id Num. [148423583](#) - Pág. 1), intime-se o requerido para manifestar-se acerca do laudo de avaliação juntado aos autos (Id Num. [147258050](#) - Pág. 1 e seguintes).

Decorrido o prazo sem manifestação, archive-se, ressaltando-se que, nos termos do art. 10, da Portaria nº 83/2018, que regulamenta o recebimento e a expedição de cartas precatórias e de ordem no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - TJDF, o advogado ou o órgão deprecante deverá acompanhar o andamento e o resultado do feito, sem a necessidade de intervenção deste Juízo.

BRASÍLIA, DF, 28 de fevereiro de 2023 17:49:01.

No mais, tendo em vista que transcorrido o prazo, naqueles autos, para que o Sr. Antônio Bruno se manifestasse acerca do laudo elaborado (doc. 02), as peticionárias reiteram, com o máximo respeito, os pedidos deduzidos às fls. 1.407-1.408, adiante reproduzidos:

STEIN PINHEIRO E CAMPOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

"Uma vez já deferida a penhora e avaliado o bem, as peticionárias, em conformidade com a exegese do artigo 875, caput, do Código de Processo Civil¹, postulam, desde já, seja o valor apontado nos autos como o valor do praceamento, determinando-se a pronta² tomada de providência para a venda do imóvel em leilão."

Para tanto, as Exequentes indicam, desde já, como Leiloeira Oficial, a empresa "Zuk" (antiga Zukermann Leilões), Leiloeira Oficial Dora Plat (JUCESP 744), com endereço eletrônico <<https://www.portalzuk.com.br/>>, telefone (11) 3003-0677, e endereço nesta Capital, na Avenida Angélica, 1.996 - 6º andar, São Paulo, SP - CEP: 01228-200."

Termos em que, pedem deferimento.

São Paulo, 3 de abril de 2023

- assinatura digital -

Veridiana Pérez Pinheiro e Campos

OAB/SP 152.087

¹ "Art. 875. Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem."

² Observada a **natureza alimentar** do débito perseguido nestes autos, conforme jurisprudência pacífica do Colendo Superior Tribunal de Justiça (EREsp 647.283/SP, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 14/05/2008, DJe 09/06/2008). No mesmo sentido, é o entendimento consignado pelo Supremo Tribunal Federal, que editou a Súmula Vinculante nº 47, segundo a qual "os honorários advocatícios incluídos na condenação ou destacados do montante principal devido ao credor consubstanciam verba de natureza alimentar cuja satisfação ocorrerá com a expedição de precatório ou requisição de pequeno valor, observada ordem especial restrita aos créditos dessa natureza".

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo 0721385-77.2022.8.07.0015
Mandado: 2022.527540

Aos vinte dias do mês de janeiro de 2023, nesta cidade de Brasília-DF, em cumprimento à determinação judicial, extraída dos autos da Carta Precatória PJE TDJFT 0721385-77.2022.8.07.0015, tendo como requerente VERIDIANA PEREZ PINHIRO DE CAMPOS, CLÁUDIO STEIN VIEIRA e requerido ANTONIO BRUNO DE GIOVANNI BASSO, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito,

1. Descrição do Imóvel

Sala 616 do SCN QUADRA 5, BLOCO A, ENTRADA Nº 50, TORRE SUL, BRASÍLIA SHOPPING AND TOWERS, Brasília-DF, matrícula nº 63691, Registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília-Distrito Federal, com 346,62m2 de área privativa e 99,13m2 de área comum, perfazendo um total de 445,75m2.

Trata-se de um imóvel comercial pronto para receber uma empresa com toda a infraestrutura. Está subdividido formando vários ambientes: hall/recepção de entrada, copa/cozinha completa com armários, 01 banheiro masculino com 02 mictórios, 02 vasos sanitários e 02 pias; 01 banheiro feminino com 03 vasos sanitários e 02 pias; 01 sala de arquivo/depósito com estrutura mdf formando prateleiras; 01 salão com mesas em mdf; 04 salas para “diretoria”; 03 salas para reunião; 01 sala CPD “centro de processamento de dados” com CFTV; 06 aparelhos de ar condicionado K7 e 10 aparelhos de ar condicionado SPLIT. As divisórias entre as salas são constituídas de vidro e gesso.

2. Imóvel localizado no Setor Comercial Norte, Brasília-DF

A região é atendida por redes de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal, sistema viário, transporte coletivo (ônibus/metrô), esgotamento sanitário e águas pluviais, entrega postal, e localizado em na Torre Sul do Brasília Shopping And Towers, com estacionamento público na área externa e estacionamento rotativo no subsolo, bem como todas as comodidades de um shopping.



3. Registro Fotográfico do Imóvel







4. Método Avaliatório

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, para tanto foi realizada uma pesquisa de imóveis em situações características equivalentes ao imóvel avaliando. Todos os imóveis utilizados como amostra localizam-se nas torres do Brasília Shopping (SCN Quadra 05, Bloco A, Asa Norte, Brasília-DF).

Tabela Amostral
Total = R\$ 60.476,00 / 6 => Média = R\$ 10.079,00

Número de Amostras	Referência de Localização dos Imóveis de Amostra Utilizados	Área do Imóvel	Valor pedido ou vendido	Valor do m²
01	SCN Quadra 5 ASA NORTE, BRASILIA-DF Área Privativa 31,70 m²	31,70m²	295.000,00	9.305,00
02	SCN Quadra 5, Bairro ASA NORTE BRASILIA-DF Área privativa 95,00 m²	95m²	1.100.000,00	11.578,00
03	SCN QUADRA 5, ASA NORTE, BRASÍLIA-DF Área Privativa 31,00 m²	31m²	280.000,00	9.032,00
04	SCN QUADRA 5, ASA NORTE, BRASÍLIA-DF Área Privativa 163,00 m²	163m²	1.900.000,00	11.656,00
05	SCN QUADRA 5, ASA NORTE, BRASÍLIA-DF Área Privativa 64,00 m²	64m²	590.000,00	9.218,00
06	SCN QUADRA 5, ASA NORTE, BRASÍLIA-DF Área Privativa 32,00 m²	32m²	310.000,00	9.687,00



5. Fator

O imóvel avaliando e todos os imóveis utilizados como amostra estão localizados no mesmo edifício SCN Quadra 05, Bloco A, Brasília Shopping, Asa Norte, Brasília-DF, possuindo características semelhantes, diferindo quanto ao tamanho de suas áreas e pavimentos de localização. Ressalto que o imóvel avaliando é uma sala com diversas benfeitorias em sua estrutura e apta a receber uma empresa, portanto, fator com efeito para majorar o seu valor.

Cálculo para obtenção da área total e do valor do imóvel avaliando

Área do imóvel Avaliando = 346,62m²

Valor por m² = R\$ 10.079,00 x 346,62 =

Total R\$ 3.493.582,98

6. Definição de valores

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
Valor obtido para o Imóvel Avaliando: R\$ 3.493.582,98
Aplicação de arbítrio com acréscimo de 10%: R\$ 349.358,29
Arredondamento: R\$ 3.845.000,00

7. Avaliação

Avalio o imóvel em R\$ 3.845.000,00 (três milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil reais).

Brasília-DF, 20 de janeiro de 2023

Christiane Monte Bayma
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 312.064 TJDFT















SIGILOS





