



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA-SP.:

NO PROCESSO: 1007148-76-2022.8.26.0001

A autora, ora exequente REGIANE MARIA DE OLIVEIRA, por intermédio de seu advogado, vem respeitosamente à Vossa Excelência e com o devido acato, em cumprimento ao comando de fls...para requerer início do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA contra o executado JOE WINSTON CASEMIRO CAMPOS, inscrito no CPF: 087.085.968-40, que deverá ser intimado através de seu advogado, para que tome conhecimento do início dos procedimento de venda judicial do imóvel, que deverá ocorrer nos seguintes termos:

1. Conforme dispositivo da respeitável sentença que julgou parcialmente procedente o pedido da autora (fls. 273/276):

fls. 2

Ante o exposto, **JULGA-SE PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, I do CPC, para: (i) extinguir o condomínio entre as partes e autorizar a alienação do imóvel indicado na inicial, localizado na Rua Imbiras, 680, Vila Nova Mazzei; (ii) determinar que o preço da venda seja depositado judicialmente pelo comprador nestes autos; (iii) autorizar o levantamento do preço por cada um dos ex-condôminos, na proporção da quota de cada um indicada na matrícula do respectivo imóvel; (vi) revogar a liminar de fls. 27 quanto ao pagamento de aluguéis em favor da autora, devendo-se observar, se o caso, o art. 302 do CPC.

Por fim, considerando-se que o réu não ofereceu resistência ao pedido de alienação e que a parte autora sucumbiu no pedido remanescente, condena-se a autora nas verbas de sucumbência, fixados os honorários em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, observada a gratuidade, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

2. O Venerando Acórdão (fls. 296/299) que deu parcial provimento ao recurso da autora:

Quanto à sucumbência, razão assiste à autora.

A ação foi julgada parcialmente procedente com o acolhimento do pedido de extinção de condomínio. Embora o apelado não tenha apresentado resistência especificamente nesse sentido, realmente foi necessário a intervenção judicial para a solução da questão, pois a partilha ocorreu em 2015, sem o devido cumprimento do que restou acordado pelas partes naquela ocasião.

Assim, reforma-se a r. Sentença de primeiro grau, apenas para fixar a sucumbência recíproca, cabendo a cada parte 50% das custas e despesas processuais e condená-las ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, a cada patrono da parte adversa, vedada a compensação e observada a gratuidade concedida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

3. Em síntese, deverá ser efetuada a venda do imóvel com o depósito do valor em juízo pelo comprador, com posterior levantamento pelas partes de sua respectiva cota conforme definido em matrícula; e ainda, a condenação nas partes na verba de sucumbência no percentual de 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade deferida as partes.

4. O transido em julgado já foi certificado (fls. 303):

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 19/07/2024.

São Paulo, 19 de julho de 2024.

sentença:

5. E o juízo determinou o início do cumprimento de

fls. 3

Vistos.

1) Cumpra-se o v. acórdão. Para prosseguimento em cumprimento de sentença, providencie a parte exequente petição intermediária de primeiro grau, categoria *Execução de Sentença*, classe *cumprimento de sentença*, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017. **Prazo: quinze dias.**

6. **PELO EXPOSTO**, a exequente requer a Vossa Excelência que suprimindo eventual deficiência do subscritor, determine a nobre serventia que proceda a intimação do executado, por intermédio de seu advogado, para querendo, exerça seu direito de preferência na aquisição da cota parte da exequente; sob pena de não o fazendo, ser dado início a venda judicial do imóvel, nos termos da sentença em execução.

Termos em que, pede e espera deferimento.
São Paulo, 3 de setembro de 2024.

Advogado JAKSON FLORENCIO DE MELO COSTA
OABSP 157.476 – Assinado Digitalmente

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I - SANTANA - SP****Nº de folhas:** 20 (vinte)**Nº do Processo:** 0014739-38.2024.8.26.0001**Requerente (s):** Regiane Maria de Oliveira**Requerido (s):** Joe Winston Casemiro Campos

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o:

**LAUDO TÉCNICO
AVALIATÓRIO**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO3

2 DESENVOLVIMENTO3

2.1 Vistoria.....3

2.2 Localização.....3

2.3 Caracterização do Imóvel.....5

2.3.1 Junto ao Registro de Imóveis5

2.3.2 Junto ao Município6

2.4 Diagnósticos do Local8

2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação8

2.4.2 Registros Fotográficos.....9

2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação15

2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias.....15

2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno.....17

2.4.6 Cálculo do Valor Total19

3 CONCLUSÕES20

4 ENCERRAMENTO20

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda do imóvel localizado na Rua dos Imbiras, n° 680, bairro Vila Nova Mazzei, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 067.028.0202-1 e Matrícula 57.266 do 15º CRI de São Paulo.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

No dia 23/10/2025, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 71 dos autos, acompanhada por: Joe Winston Casemiro Campos (Requerido) e Fleuri (por parte da Requerente).

2.2 Localização

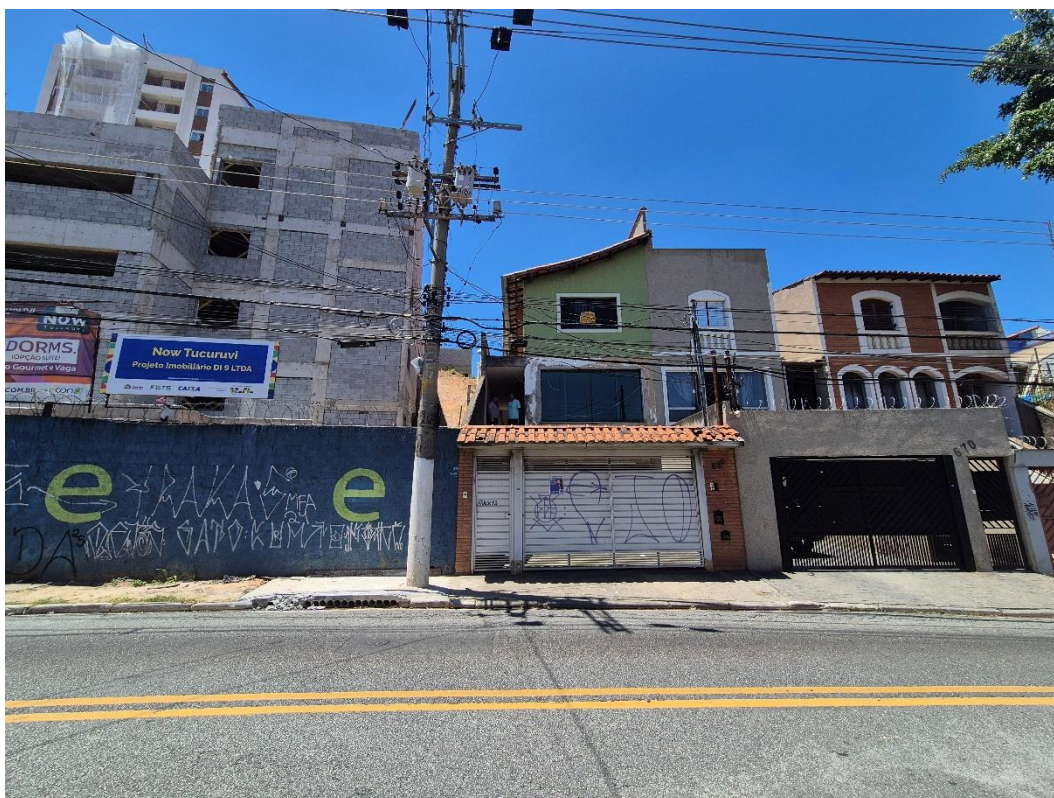
Imóvel de n° 680 da Rua dos Imbiras, bairro Vila Nova Mazzei, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 067.028.0202-1 e Matrícula 57.266 do 15º CRI de São Paulo.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

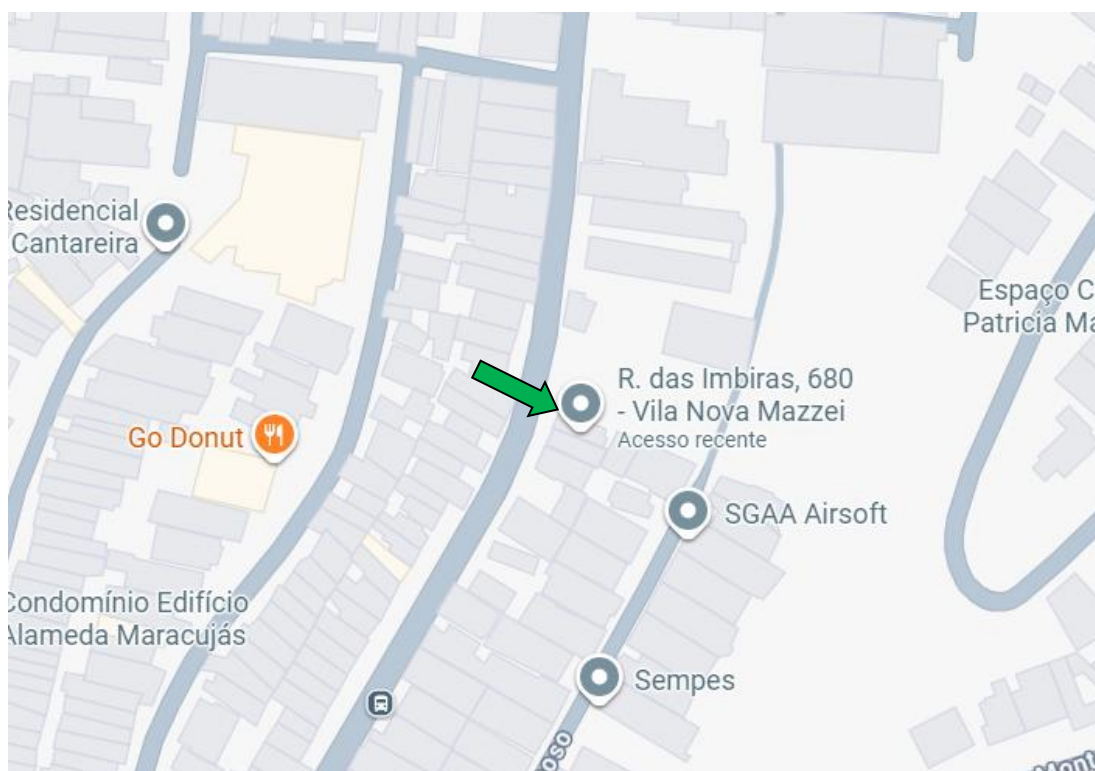
A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples/médio e por comércios locais.

Frente do imóvel vistoriado.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Localização aproximada do imóvel vistoriado.



Fonte: Google Maps.

Localização do imóvel vistoriado.



Fonte: Geosampa, 2020.

2.3 Caracterização do Imóvel

2.3.1 Junto ao Registro de Imóveis

O imóvel avaliando está inserido na Matrícula nº 57.266 do 15º CRI de São Paulo, conforme imagem abaixo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 30 de Março, de 19 81.	
57.266	01		
IMÓVEL: Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à Rua dos Imbiras, nº 680, parte dos lotes nºs. 87 e 89, da Vile Nove Mazzei, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 5,75 metros de frente para a referida Rua dos Imbiras; com igual medida nos fundos; do lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, mede 21,80 metros e do lado esquerdo 22,40 metros, encerrando a área de 129,30 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com remanescente dos mesmos lotes números 87 e 89, onde foi construído o prédio nº 670, pelo lado esquerdo com propriedade da Imobiliária Mazzei Ltda., e nos fundos com o imóvel nº 203 da Travessa dos Imbiras. Contribuinte nº			

2.3.2 Junto ao Município

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 067.028.0202-1

Local do Imóvel:
R IMBIRAS, 680
VL NOVA MAZZEI CEP 02316-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R IMBIRAS, 680
VL NOVA MAZZEI CEP 02316-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	130	Testada (m):	5,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	130		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	151	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	68	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.419,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	184.470,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	163.008,00
Base de cálculo do IPTU:	347.478,00

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Zoneamento de acordo com o Plano Diretor do Município, que define o uso e ocupação do solo. Classificação: **Zona Mista (ZM)**.



Fonte: Geosampa, Lei 18.177/2024.

Quadra Fiscal e a localização do imóvel avaliando.

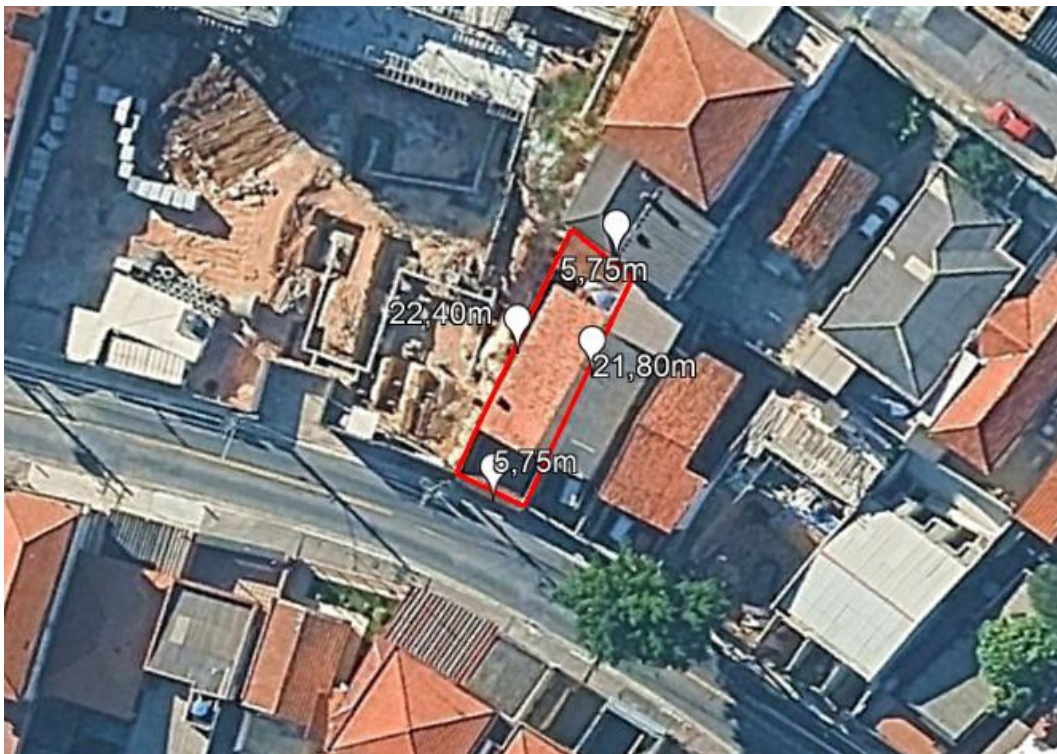


Fonte: Geosampa, 2020.

2.4. Diagnósticos do Local

2.4.1. Benfeitorias e Estado da Edificação

No imóvel avaliando existe uma construção residencial composta de três pavimentos sobre um **terreno de 129,30 m²** e **área construída total de 248,35 m²**, com idade aparente de 45 anos, conforme levantamento feito no dia da vistoria e demonstrado abaixo:



De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, do ano de 2019, as benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, podem ser classificadas quanto ao seu estado de conservação como “**Necessitando de Reparos Simples e Importantes**”. Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo “**Casa Padrão Simples**”.

2.4.2. Registros Fotográficos

Vista interna do imóvel avaliando. Térreo/Garagem



Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



1º Pavimento



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



2º Pavimento

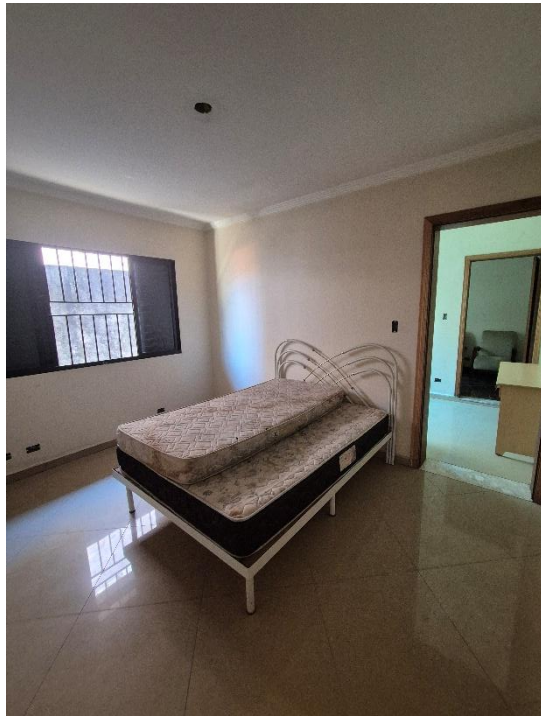


Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



2º Pavimento - Edícula



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

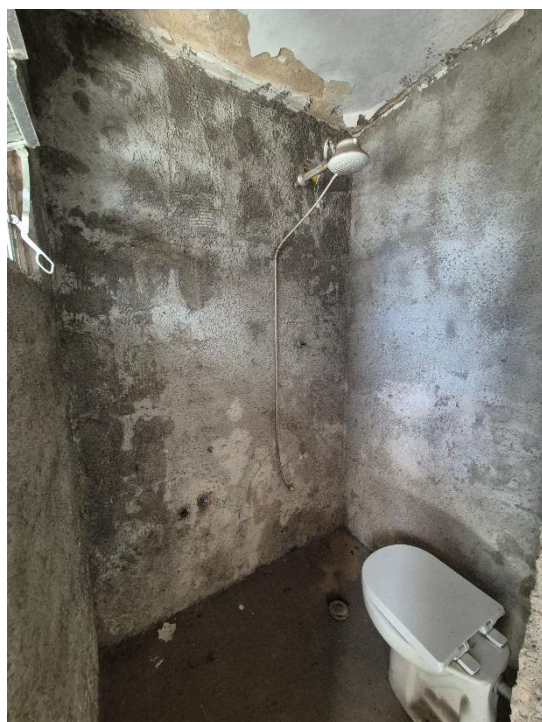
Vista interna do imóvel avaliando.



Área Externa



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando. 1º Pavimento – Edícula

Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

2.4.3. Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foram adotados os estudos e normas relacionados abaixo:

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II**.

2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias

Será utilizado para o cálculo do valor das benfeitorias o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”, onde:

Valor da Benfeitoria = Área x Padrão Construtivo x Fator Obsolescência (*calculado na tabela abaixo*) x R8N

Sendo:

Térreo/Garagem: **67,25 m²**

1º Pavimento: **67,25 m²**

2º Pavimento: **67,25 m²**

1º Pavimento – Edícula: **23,30 m²**

2º Pavimento – Edícula: **23,30 m²**

Padrão Construtivo:

Térreo/Garagem: “2.4 - Casa Padrão Simples – Índice Mínimo = **1,251**”

1º Pavimento: “2.4 - Casa Padrão Simples – Índice Mínimo = **1,251**”

2º Pavimento: “2.4 - Casa Padrão Simples – Índice Mínimo = **1,251**”

1º Pavimento – Edícula: “2.4 - Casa Padrão Simples – Índice Mínimo = **1,251**”

2º Pavimento – Edícula: “2.4 - Casa Padrão Simples – Índice Mínimo = **1,251**”

Estado de Conservação:

Térreo/Garagem: “F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes – Depreciação = **33,20 (%)**”

1º Pavimento: “E – Necessitando de Reparos Simples – Depreciação = **18,10 (%)**”

2º Pavimento: “E – Necessitando de Reparos Simples – Depreciação = **18,10 (%)**”

1º Pavimento – Edícula: “F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes – Depreciação = **33,20 (%)**”

2º Pavimento – Edícula: “E – Necessitando de Reparos Simples – Depreciação = **18,10 (%)**”

R8N: **2.123,87 R\$/m²** para dezembro de 2025 (Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721)

Benfeitorias	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação	Depreciação (%)	K	Fator Obsolescência	Valor da Benfeitoria (R\$)
Térreo/Garagem	2.123,87	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	67,25	70,00	20%	45,00	64,3%	0,472	F	33,20%	0,315	0,4522	80.800,12
1º Pavimento	2.123,87	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	67,25	70,00	20%	45,00	64,3%	0,472	E	18,10%	0,387	0,5092	90.986,74
2º Pavimento	2.123,87	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	67,25	70,00	20%	45,00	64,3%	0,472	E	18,10%	0,387	0,5092	90.986,74
1º Pavimento - Edícula	2.123,87	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	23,30	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	F	33,20%	0,581	0,6649	41.160,45
2º Pavimento - Edícula	2.123,87	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	23,30	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	E	18,10%	0,712	0,7700	47.665,89
	R8N Dezembro 2025	R\$ 2.123,87											Total	R\$ 351.599,94

2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno

Será utilizado para o cálculo do valor do terreno o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada. Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Fatores Utilizados:

Fator Localização: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado;

* Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Lei nº 17.719/2021, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2021: correspondente a **IF = 860,00**.

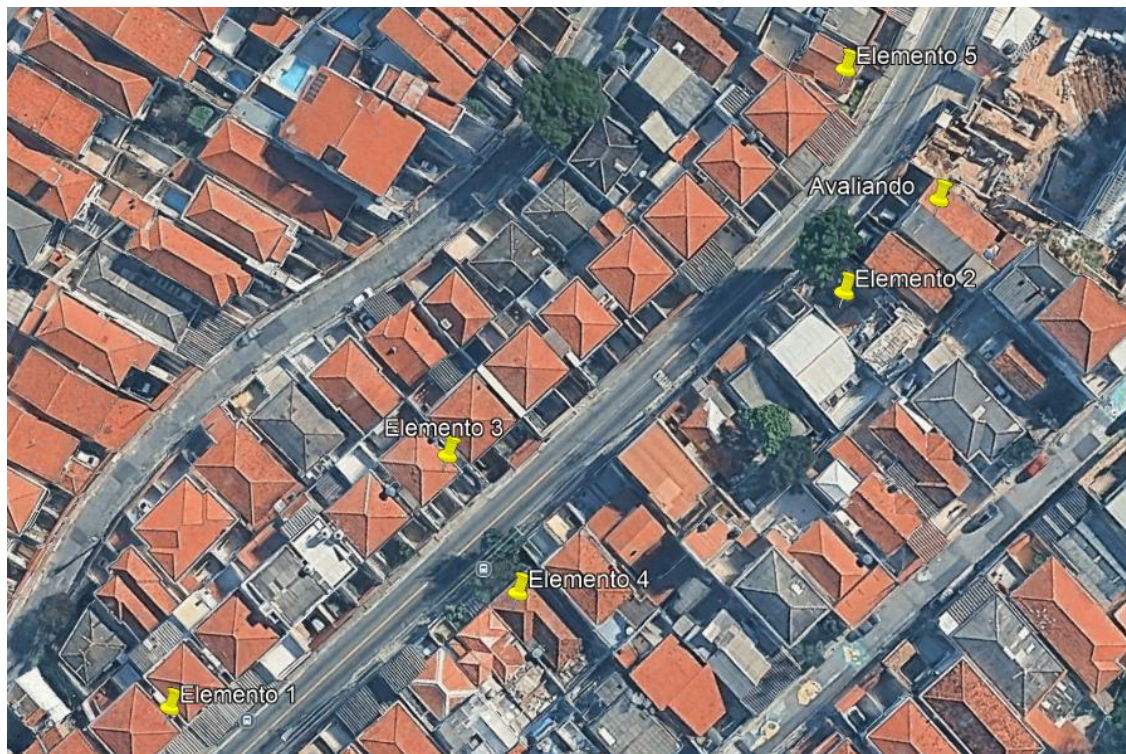
Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa da oferta;

Fator Topografia: Examina-se a topografia do terreno avaliando e dos comparativos (plana, declive, etc.);

Fator Área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,25$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,125$

Pesquisa de Mercado



Elemento	Localização	Valor de Venda	Ofertante	Código da Oferta	Padrão Construtivo	Estado de Conservação
1	Rua dos Imbiras, 537 - Vila Nova Mazzei	R\$ 650.000,00	Mirante Imóveis - (11) 2997-7940	IGA358053	Casa Padrão Simples	E
2	Rua dos Imbiras, 666 - Vila Nova Mazzei	R\$ 550.000,00	Benorth Soluções Imobiliárias - (11) 5118-1613	74127569	Casa Padrão Simples	E
3	Rua dos Imbiras, 593 - Vila Nova Mazzei	R\$ 590.000,00	Persio Imóveis - (13) 99766-9744	FRM1057073	Casa Padrão Simples	D
4	Rua dos Imbiras, 592 - Vila Nova Mazzei	R\$ 660.000,00	Lopes One - (11) 2262-9988	REO877647	Casa Padrão Simples	E
5	Rua dos Imbiras, 695 - Vila Nova Mazzei	R\$ 690.000,00	Carlos Ferrari Imóveis - (11) 2287-6666	CF35904	Casa Padrão Simples	D

Homogeneização dos valores														
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Valor Negociado (deduzidas benfeitorias)	Área do Terreno (m²)	1			2			3			Vu homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Localização			Fator Topografia			Fator Área - Fa			
					Índice Fiscal	FI	Variação (R\$/m²)	Fator Topografia	Ft	Variação (R\$/m²)	Área do Terreno (m²)	Fa	Variação (R\$/m²)	
Avaliando					860,00			1,00			129,30			
1	650.000,00	0,9	356.958,66	130,00	860,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	130,00	1,0007	1,67	2.472,92
2	550.000,00	0,9	308.767,08	155,00	860,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	155,00	1,0229	41,09	1.833,93
3	590.000,00	0,9	294.340,63	160,00	860,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	160,00	1,0270	44,68	1.700,35
4	660.000,00	0,9	462.480,43	220,00	860,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	220,00	1,0687	129,97	2.021,93
5	619.000,00	0,9	385.950,85	130,00	860,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	130,00	1,0007	1,80	2.673,77
													Média	2.140,58
													Lim. Sup.	2.782,75
													Lim. Inf.	1.498,41

Todos os elementos se encontram dentro do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de R\$ 2.140,58/m² para dezembro de 2025.

Área do terreno: 129,30 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 129,30 m² x 2.140,58 R\$/m² = R\$ 276.776,99

2.4.6 Cálculo do Valor Total (Método Evolutivo)

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor do Imóvel = R\$ 276.776,99 + R\$ 351.599,94

Valor do Imóvel = R\$ 628.376,93

Arredondando teremos **R\$ 628.000,00** (seiscentos e vinte e oito mil reais – data base dezembro de 2025)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para o imóvel localizado na Rua dos Imbiras, n° 680, bairro Vila Nova Mazzei, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 067.028.0202-1 e Matrícula 57.266 do 15º CRI de São Paulo, é de:

Valor de venda = R\$ 628.000,00 (seiscentos e vinte e oito mil reais – data base dezembro de 2025)

4. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 20 (vinte) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil