ADVOCACIA
CATANOCE
GANDUR

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – CAPITAL – SÃO PAULO.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0006630-76.2017.8.26.0002

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LA FONTANA, por seu Advogado abaixo subscrito, nos autos deste **Cumprimento de Sentença** que move contra **CONSTRUTORA BLN LTDA.**, é presente a V. Exa., para comprovar a avaliação do imóvel penhorado de matrícula 03.409 da Comarca do Guarujá, conforme abaixo exposto.

Cálculos de Avaliação do valor do
Terreno de Matrícula nº 03409 do CRI de Guarujá – SP

Descrição do imóvel:

> [...] Imóvel: Os lotes de terrenos nºs 6 e 15, da quadra 4 do loteamento denominado Pernambuco, 1ª Gleba, nesta cidade e comarca de Guarujá, constituindo um só todo medindo 15,00ms, de frente para a Avenida Marjory da Silva Prado, lado esquerdo de quem da avenida olha para o lote mede 51,00ms, confrontando com os lotes 7 e 16, do lado direito mede 52,00ms, confrontando com os lotes 5 e 14, e nos fundos mede 15,00ms, confrontando com a Rua das Paineiras, com área de 772,50 metros quadrados. [...]
> (Fonte: matrícula nº 0439 – CRI de Guarujá – SP; reprodução parcial)

Conforme Av. 1/3409:

> Por petição de 1º de outubro de 1976, foi requerida a necessária averbação a fim de ficar constando que nos lotes 15 e 6 acima foi construído o prédio residencial que recebeu o número 2.270 da Avenida Marjory da Silva Prado, conforme fez

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA CATANOCE GANDUR

prova com a Carta de Habitação **número 6.466/76** expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em 02 de julho de 1976.
(Fonte: matrícula nº 0439 – CRI de Guarujá – SP; reprodução parcial)

Conforme Av. 10/3409:

> [...] Pela mesma escritura datada de 20 de outubro de 1989, acima citada, é feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0656-006-000 conforme comprova a fotocópia autenticada do carnê de aviso de imposto nº 71464/- expedido pela referida prefeitura aos 02.01.89. [...]
> (Fonte: matrícula nº 0439 – CRI de Guarujá – SP; reprodução parcial)

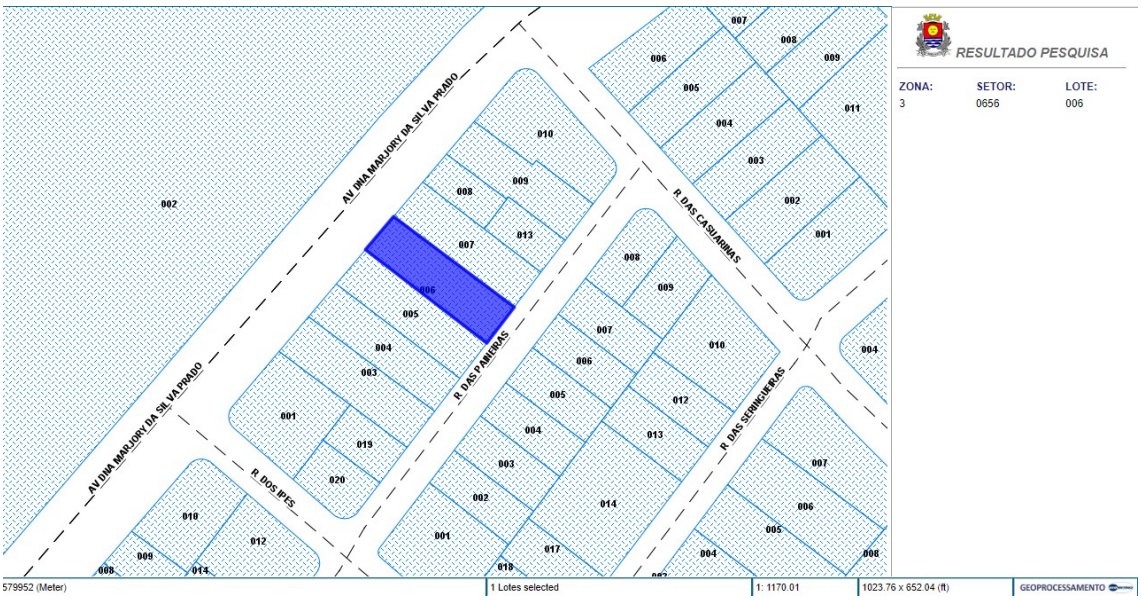
Apresentam-se, a seguir, reproduções da fachada frontal do imóvel, fotografia de satélite do Google Earth e Certidão de Valor Venal do Imóvel conforme consta junto à Municipalidade de Guarujá (3-656-006-000).



(Fonte: Google Earth)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA
CATANOCE
GANDUR



(Fonte: Geoprocessamento – Guarujá – SP)[1]



(Fonte: Geoprocessamento – Guarujá – SP)[2]

[1] http://mapas.scimpmgsp.geometrus.com.br:8008/mapserver2013/guaruja/geo/geoprocessamento.php

[2] http://mapas.scimpmgsp.geometrus.com.br:8008/mapserver2013/guaruja/geo/geoprocessamento.php

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA CATANOCE GANDUR

04/10/2023, 13:35 SCIM v.2.4 - Mctm Lancamentos

SCIM v.2.4 3f096253

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV DNA MARJORY DA SILVA PRADO** nº **02270 , 00 0000 - BAL PR PERNAMB** - sob Lançamento **3-0656-006-000**, Proprietário(a) **CONSTRUTORA B.L.N. LTDA** , o valor venal para o exercício de **2023**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **772,50 m2** Valor Venal **R$ 248.227,42**

Duzentos e Quarenta e Oito Mil, Duzentos e Vinte e Sete Reais e Quarenta e Dois Centavos

Área Edificada: **422,45 m2** Valor Venal **R$ 622.947,30**

Seiscentos e Vinte e Dois Mil, Novecentos e Quarenta e Sete Reais e Trinta Centavos

Valor Venal do Imóvel **R$ 871.174,72**

Oitocentos e Setenta e Um Mil, Cento e Setenta e Quatro Reais e Setenta e Dois Centavos

Certidão emitida no dia: **04/10/2023**

Término das informações referentes a esta Certidão

Certidão de Valor Venal[3]

[3] https://scimpmgsp.geometrus.com.br/mctm_lancamentos/index_certidao_valor_venal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA
CATANOCE
GANDUR



(Fonte: Google Street View – Google Maps)

Rua Borges Lagoa, 1065, cj. 92, Vl. Mariana
CEP 0438-032 – São Paulo – (11) 5572.4503
www.catanocegandur.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA CATANOCE GANDUR

Cálculo do valor unitário:

Elementos Comparativos:

Endereço do anúncio	Valor anunciado	Área Construída	Fotografia	Link
Rua das Paineiras - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	R$ 1.250.001,00	316,00m²		ImóveisPro[4]
Avenida Marjory da Silva Prado, 2680 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	R$ 1.300.000,00	550,00		Zapimóveis[5]
Avenida Marjory da Silva Prado, 2450 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	R$ 1.700.000,00	300,00		Zapimóveis[6]
Rua das Figueiras 121, Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá	R$ 1.445.000,00	450,00		Imóvelweb[7]
Avenida Marjory da Silva Prado 2428, Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá	R$ 2.000.000,00	550,00		imóvelweb[8]

[4] https://www.imoveispro.com.br/imovel/sobrado-venda-balneario-praia-do-pernambuco/IP15805

[5] https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-mobiliado-balneario-praia-do-pernambuco-guaruja-sp-550m2-id-2646698267/

[6] https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-balneario-praia-do-pernambuco-guaruja-sp-300m2-id-2651154160/

[7] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-praia-do-pernambuco-guaruja-sp-2954099747.html

[8] https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-balneario-praia-do-pernambuco-2963978831.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1ycA.

ADVOCACIA CATANOCE GANDUR

Para fins da presente avaliação, considera-se somente a área construída, ponderando-se o padrão construtivo e o estado de conservação geral da edificação. Adotou-se como premissa que a edificação possui padrão médio e seu estado de conservação é Necessitando de reparos simples.

Para tanto, utilizaram-se os coeficientes do VEIU – Valores de Edificação de Imóveis Urbanos[9] do IBAPE-SP, conforme tabela a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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 de 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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela de Estado de Conservação (Parte 1): Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

[9] https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410__baixa.pdf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA CATANOCE GANDUR

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos 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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

Tabela de Estado de Conservação (Parte 2): Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Tabela de Padrão Construtivo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA CATANOCE GANDUR

Aplicando-se diretamente os coeficientes, obtém-se a seguinte tabela de valores unitários:

Imóvel:	Valor Anunciado	Área Construída	Valor por m² - (subtraído 10% oferta)	Padrão	Coef. Padrão	Estado de Conservação	Coef. EC	Valor unitário
Rua das Paineiras - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	R$ 1.250.001,00	316,00	R$ 3.560,13	Médio	2,154	Entre regular e necessitando de reparos simples	0,9191	R$ 3.172,39
Avenida Marjory da Silva Prado, 2680 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	R$ 1.300.000,00	550,00	R$ 2.127,27	Superior	2,656	Entre regular e necessitando de reparos simples	0,9191	R$ 1.493,52
Avenida Marjory da Silva Prado, 2450 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	R$ 1.700.000,00	300,00	R$ 5.100,00	Superior	2,656	Entre regular e necessitando de reparos simples	0,9191	R$ 3.580,62
Rua das Figueiras 121, Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá	R$ 1.445.000,00	450,00	R$ 2.890,00	Superior	2,656	Necessitando de reparos simples	0,819	R$ 2.343,77
Avenida Marjory da Silva Prado 2428, Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá	R$ 2.000.000,00	550,00	R$ 3.272,73	Superior	2,656	Necessitando de reparos simples	0,819	R$ 2.654,16
Avaliando				Médio	2,154	Necessitando de reparos simples	0,819	
						Valor unitário médio (R$/m²)		**R$ 2.648,90**

Assim, multiplicando-se a área construída do imóvel avaliando pela sua área construída, tem-se:

$$V_{Total\ avaliando} = R\$\ unit\ x\ Área$$

$$V_{Total\ avaliando} = R\$ \frac{2.648,90}{m^2}\ x\ \ 422,45\ m^2$$

$$\boldsymbol{V_{Total\ avaliando} = R\$\ 1.119.027,80}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.

ADVOCACIA
CATANOCE
GANDUR

Assim, com o valor de avaliação definido em **R$1.119.027,80 (um milhão, cento e dezenove mil, vinte e sete reais e oitenta centavos)** requer seja o mesmo homologado, com o devido encaminhamento a hasta pública, intimando-se por carta seus eventuais ocupantes bem como o representante legal da executada, o Sr. Antonio Carlos Nakamura, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG. nº 3.714.015 e do CPF. nº 409.368.138-49, com endereço residencial, sito na Rua do Arraial, 209, ap. nº 22 do Bloco "A", CEP.: 4122-030.

Nestes Termos,

PEDE DEFERIMENTO.

São Paulo, 6 de outubro de 2023.

ADRIANO CATANOCE GANDUR

OAB/SP nº 118.444

adriano@catanocegandur.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CATANOCE GANDUR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 18:22 , sob o número WSTA23708849507
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006630-76.2017.8.26.0002 e código erG1yicA.