



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0014732-46.2001.8.26.0003

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS – PROCEDIMENTO SUMÁRIO** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASA BLANCA** em face de **MARIA DE LOURDES BASILE E OUTROS**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





7



7





Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

• ÁREAS SECAS

- pisos: carpete / cerâmica;
- forros: laje revestida / laje revestida;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: madeira / ferro / alumínio.

• ÁREAS MOLHADAS

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: azulejos decorados;
- caixilhos: madeira / ferro / alumínio.

A vaga indeterminada avalianda situa-se no subsolo e, de acordo com Matrícula nº 183.584 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. dos autos), apresenta a seguinte descrição:

REGISTRO GERAL		DA COMARCA DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	CNSCN: 11374-6	
183.584	01	São Paulo, 10 de junho de 2015	
Imóvel: Vaga indeterminada, na garagem localizada no 1º e 2º subsolos do "EDIFÍCIO CASA BLANCA", situado na Rua dos Buritis, 389, na Vila Parque Jabaquara, no 42º Subdistrito - Jabaquara, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, contendo a área útil de 23,39200m² e área comum de 5,18661705m², com a área total de 28,57861705m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,272056% no terreno condominial matriculado sob nº 23.819. Convenção de condomínio registrada sob nº 2.345, no livro 3 - Auxiliar, desta Serventia.			

(assinatura manuscrita)

O edifício aparenta ter sido construído há 45 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos importantes. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do estudo "TUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

7



1 – Vista da Rua dos Buritis.



2

4 – Entrada da Unidade Avalianda.



20



4

7

7



7



7

7



III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos, pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando					
Endereço:			Área útil (m²):	Vagas:	Dorm.:
Rua dos Buritis, 389			79,4075	1	1
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Padrão:	
91	24	738,00	Apartamento	Médio	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
5.075	45 anos	G nec rep importantes		0,330	

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço:		Valor :		Tipo:
Rua dos Buritis, 389		R\$ 330.000,00		Oferta 0,90
Fonte:		Área útil (m²):		Vagas:
Quinto Andar Imóveis - Tel. (11) 3230-4186		40		Dorm.: 1
Sector:	Quadra:	IF:	Tipo:	Padrão:
91	24	738,00	Apartamento	Médio
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:
5.075	45 anos	D regular		0,453

2



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(I-1)xF	K = F+J
1	385.000,00	58	6.637,93	0,900	5.974,14	Médio	5,075	1,000	0,00	5.974,14
2	340.000,00	52	6.538,46	0,900	5.884,62	Médio	5,075	1,000	0,00	5.884,62
3	330.000,00	50	6.600,00	0,900	5.940,00	Médio	5,075	1,000	0,00	5.940,00

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %Tx(S-1)x F	U = F+T
1	45	D	0,453	0,728	-1.459,91	4.514,23	738,00	1,000	0,00	5.974,14
2	45	D	0,453	0,728	-1.438,03	4.446,59	738,00	1,000	0,00	5.884,62
3	45	D	0,453	0,728	-1.451,56	4.488,44	738,00	1,000	0,00	5.940,00

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	5.974,14	5.974,14	5.974,14	4.514,23	5.974,14	4.514,23	4.514,23	4.514,23
2	5.884,62	5.884,62	5.884,62	4.446,59	5.884,62	4.446,59	4.446,59	4.446,59
3	5.940,00	5.940,00	5.940,00	4.488,44	5.940,00	4.488,44	4.488,44	4.488,44

Média (R\$/m2)	5.932,92	5.932,92	5.932,92	4.483,09	5.932,92	4.483,09	4.483,09	4.483,09
Desvio Pad.	3.171,39	3.171,39	3.171,39	2.396,39	3.171,39	2.396,39	2.396,39	2.396,39
Coef.Variação.	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45
Inter.Conf(80%)	3.673,23	3.673,23	3.673,23	2.775,60	3.673,23	2.775,60	2.775,60	2.775,60
Interv. Inf.	2.259,69	2.259,69	2.259,69	1.707,49	2.259,69	1.707,49	1.707,49	1.707,49
Interv. Sup.	9.606,15	9.606,15	9.606,15	7.258,68	9.606,15	7.258,68	7.258,68	7.258,68
Amplitude	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48
Interv. (+30%)	7.712,79	7.712,79	7.712,79	5.828,01	7.712,79	5.828,01	5.828,01	5.828,01
Interv. (-30%)	4.153,04	4.153,04	4.153,04	3.138,16	4.153,04	3.138,16	3.138,16	3.138,16

(assinatura)

7

7

4

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0109779-71.2006.8.26.0003**
Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Casa Blanca**
Requerido: **Maria Luiza Basile e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Laura Mota Lima de Oliveira Baccin**

Vistos.

Ação de cobrança de despesas condominiais movida contra FERRUCCI BASILE, julgada procedente. Citação e sentença em datas anteriores ao falecimento, o que afasta a arguição de nulidade.

Em cumprimento, houve penhora dos direitos do executado sobre o imóvel (fl. 235). Promitente vendedora informou quitação do contrato (fl. 250/252).

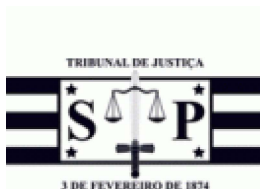
Obrigação propter rem, o que autorizou a penhora e tornam legítimos para figurar no polo passivo os herdeiros, observando-se que respondem no limite da herança, nos exatos termos de fl. 498 e 704

Veja-se que o réu faleceu em agosto de 2008, tendo por herdeira sua genitora Leonlida (fl. 456). Com o falecimento desta em 2013, os bens foram transmitidos para Alfredo Antonio, Américo Canio, Maria Luiza e Maria de Lourdes (falecida em 2018), o que autorizou sua inclusão.

Considerando, contudo, que o imóvel não foi objeto de partilha, mas relegado á sobrepartilha (fl. 929), cumpra-se fl. 864, passando a figurar no polo passivo novamente o espólio de Ferruccio Basile, em substituição aos herdeiros, representando pelo inventariante Alfredo, como requerido a fl 922.

No restante, ficam rejeitadas as impugnações.

Fixo o valor do imóvel, de acordo com a prova emprestada produzida em processo entre as mesmas partes (fl. 769/801), em R\$425.182,84, para novembro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL III - JABAQUARA****1ª VARA CÍVEL****Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara1cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Defiro o pedido de leilão eletrônico, a ser realizado pela empresa indicado pelo exequente a fl. 928.

A contraprestação do trabalho desenvolvido pelo gestor fica fixada em 5% de comissão sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance.

Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao início do leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (artigo 12), momento em que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação.

Intime-se o leiloeiro para o início dos trabalhos por e-mail.

Observo ao leiloeiro que a data de início do leilão deverá ser designada com antecedência mínima de 45 dias, a fim de que haja tempo hábil para as providências necessárias a serem tomadas pela Serventia.

Quando da designação do leilão, o leiloeiro deverá intimar as partes. Desnecessária intimação do promitente vendedor, já declarada quitação.

Int.

São Paulo, 10 de novembro de 2024.

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