

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
FÓRUM DE GUARULHOS**

**Processo nº 1033261-14.2021.8.26.0224**

Exeqte: Residence Marie Helene

Exectdo: Mauricio Monteagudo Flausino

**ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES**, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado **Apartamento 51, Ed. Marie Helene, Av. Salgado Filho, 986, Guarulhos/SP.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Apartamento 51, Ed. Marie Helene, Av. Salgado Filho, 986, Guarulhos**, possui as seguintes características:

Área privativa = 188,965 m<sup>2</sup>

Área comum de divisão não proporcional = 48,2526 m<sup>2</sup>

Área real comum = 97,26000 m<sup>2</sup>

Vagas n° 12 e 13

Armário n° 18 = 2,89 m<sup>2</sup>

Área total = 334,4776 m<sup>2</sup>

Fração ideal = 3,92929%

Contribuinte: 083.82.71.0001.010.009-4

Matrícula n° 77.399 do 2° CRI de Guarulhos

Figura 1: Localização do Imóvel

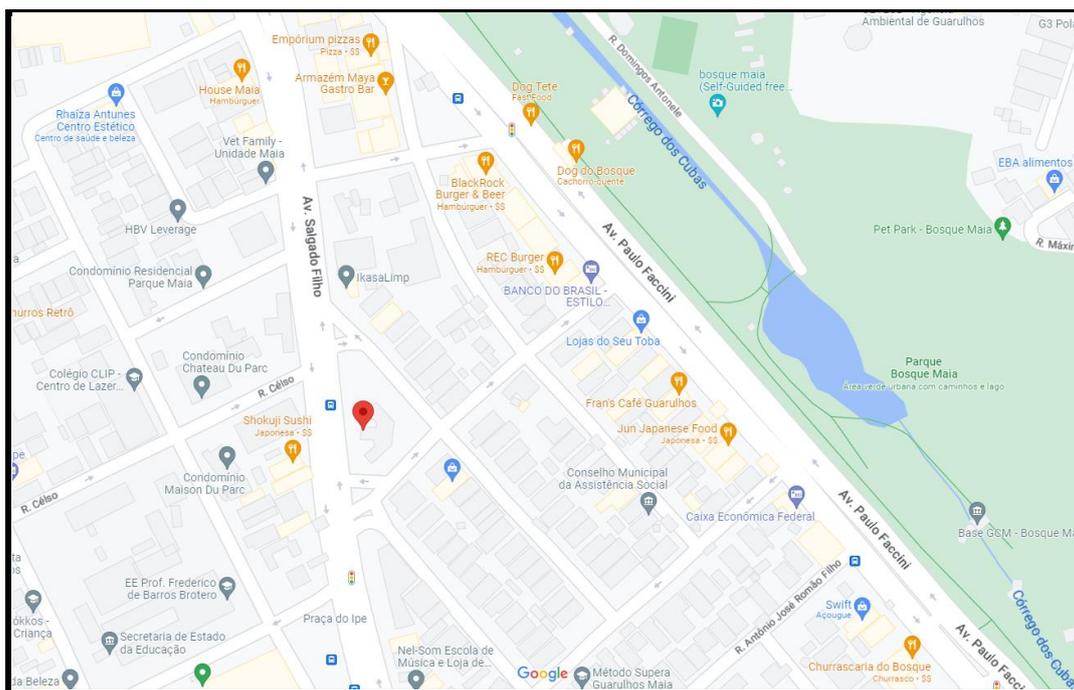
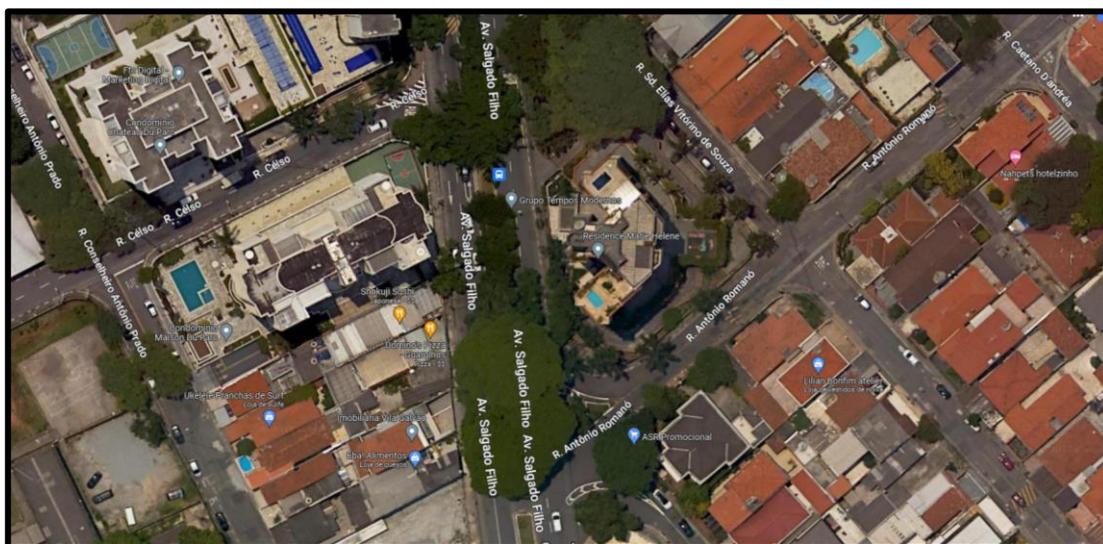


Figura 2: Vista Aérea do Imóvel



**Figura 3:** Matrícula nº 77.399 do 2º CRI de Guarulhos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 77.399 ficha 01 Guarulhos, 24 de OUTUBRO de 19 95

IMÓVEL:- O Apartamento sob nº 51, localizado no 5º andar, do "EDIFÍCIO RESIDENCE MARIE HELENE", situado à Avenida Salgado-Filho nº 950, esquina com as Russas Antonio Romano e Soldado - Elias Vitorino de Souza, perímetro urbano desta cidade, possuindo a área privativa de 188,965m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 48,2526m<sup>2</sup>, mais áreas real comum - de 97,26000m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total construída de ... 334,4776m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3,92929%, estando incorporado ao apartamento as vagas duplas de garagem sob nºs 12 e 13, localizadas no 1º sub-solo, bem como um armário particular sob nº 18, localizado no 2º Sub-solo, com a área útil de 2,89m<sup>2</sup>.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 083.82.71.0001.01.009-4.-

**Foto 1:** Edifício Marie Helene e Av. Salgado Filho



**Foto 2:** Edifício Marie Helene

### 3. Região

Trata-se de uma região classe média alta, onde se encontram edifícios de padrão médio e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

#### **4. Vistoria**

A vistoria foi agendada para o dia 01/03/2023, e foi acompanhada pelo Sr. Francisco, zelador do condomínio. A vistoria foi realizada na área comum, na interna do apartamento 51 não foi realizada, pois ninguém respondeu aos chamados do interfone.

O Condomínio possui 1 torre, sendo composto por piso térreo, 2 pisos de garagem e 12 pavimentos tipo, cada pavimento tipo formado por 2 apartamentos, totalizando 24 unidades.

A área de lazer do condomínio é composta por: salão de festas, quadra, sala de reformas (antiga churrasqueira), playground, academia e sauna (desativada).



Foto 3: Playground

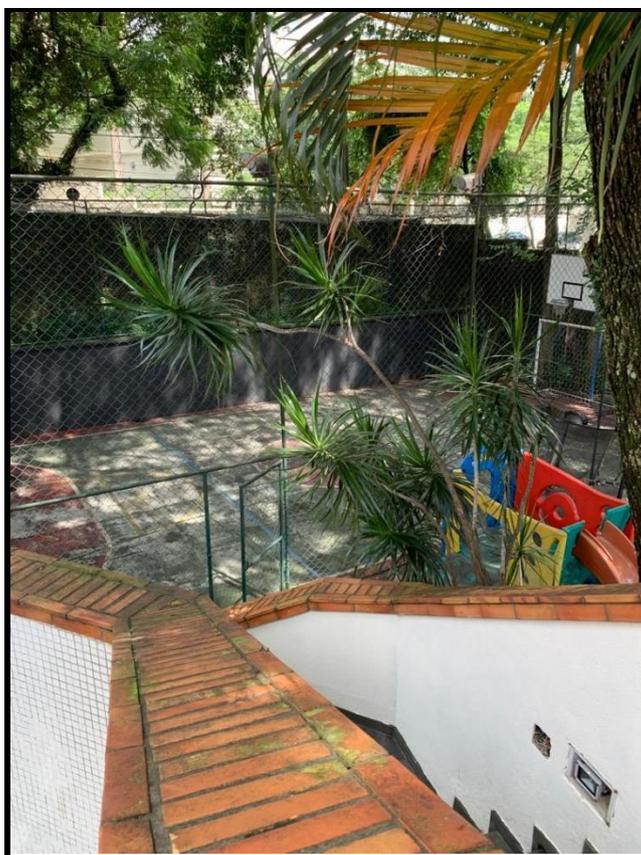


Foto 3: Quadra



**Foto 4:** Área comum



**Foto 5:** Academia

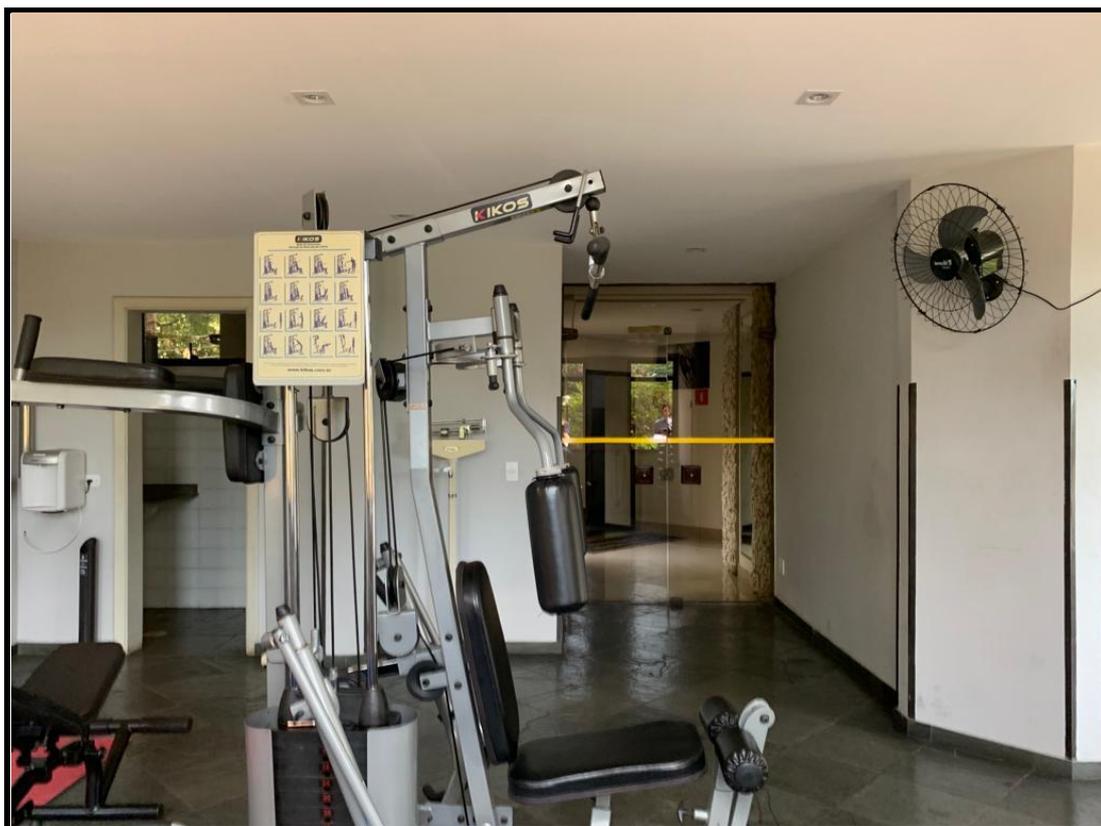


Foto 6: Academia



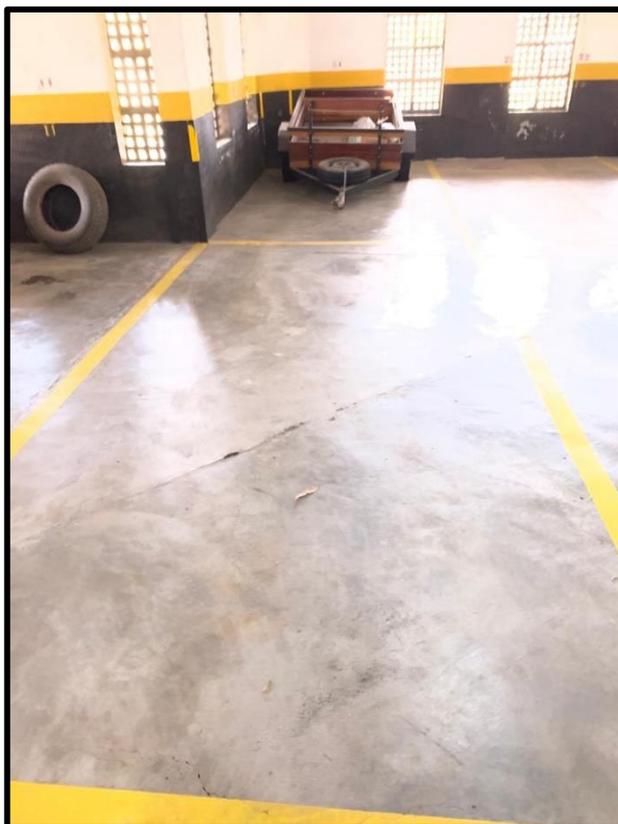
Foto 7: Entrada principal



Foto 8: Hall social



Foto 9: Área interna do salão de festas com umidade



**Foto 11:** Vagas 11 e 12



**Foto 12:** Indicação da vaga 12 e 13



**Foto 13:** Depósito 18



**Foto 14:** Depósito 18



Foto 11: Pannel do elevador



Foto 12: Sala de reforma (antiga churrasqueira)



**Foto 13:** Sala de reforma (antiga churrasqueira)



**Foto 14:** Bicicletário



**Foto 15:** Acesso vagas de garagem



**Foto 16:** Área comum



**Foto 17:** Edifício Marie Helene

O imóvel possui idade de 30 anos, padrão construtivo padrão fino e estado de conservação da construção classificado como necessitando de reparos simples.

## **5. AVALIAÇÃO**

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

### **5.1 Formulário**

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel =  $V = A_p \times q \times Fob \times Ic$

Onde,

$A_p$  = área privativa em  $m^2$

$q$  = valor unitário em R\$/m

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{30}{50} = 60\%$$

## V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
1.1.5- Padrão Fino		<b>7,090</b>	<b>7,410</b>	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	<b>8,683</b>	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	<b>7,929</b>	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	<b>10,376</b>	-		

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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
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 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.



**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**Engenheira Civil**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

$$Fob = 0,20 + 0,4259 \times (1 - 0,20) = 0,5407$$

## 5.2 Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = A_p \times q$$

- Valor Apartamento 51

$$V = A_p \times q$$

$$V = 188,965 \text{ m}^2 \times R\$5.854,39/\text{m}^2$$

$$V = R\$1.106.274,80 \text{ (março/2023)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$1.106.000,00 (março/2023) - um milhão, cento e seis mil reais**

$$V = R\$1.106.000,00 \text{ (março/2023)}$$

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 8 de março de 2023.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

## **ANEXOS**

- Amostra e Cálculos

## ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	<p><b>Endereço:</b> Av. Salgado Filho, 986 cobertura</p> <p><b>Fonte:</b> Corretora Sra. Neusa Tel.: 2242-5083/94028-6184</p>	
2	<p><b>Endereço:</b> Av. Salgado Filho, 986</p> <p><b>Fonte:</b> B&amp;G Imóveis Sr. Pedro Tel.: 2796-7045</p>	
3	<p><b>Endereço:</b> Av. Salgado Filho, 299</p> <p><b>Fonte:</b> Via BR. Imóveis Sra. Sueli Tel.: 3842-7724</p>	
4	<p><b>Endereço:</b> Av. Salgado Filho, 299</p> <p><b>Fonte:</b> Via BR. Imóveis Sra. Sueli Tel.: 3842-7724</p>	
5	<p><b>Endereço:</b> Av. Salgado Filho, 299</p> <p><b>Fonte:</b> Julio Barbosa Imóveis Sr. Luciano Tel.: 99975-7659</p>	

**DADOS DOS ELEMENTOS**

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	Nº Vagas
1	2.450.000,00	Oferta	352,00	30	4
2	1.299.000,00	Oferta	198,00	30	3
3	1.750.000,00	Oferta	340,00	30	3
4	2.400.000,00	Oferta	340,00	30	3
5	2.120.000,00	vendido	340,00	30	3

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	2.450.000,00	6.960,23	7,410	e	60	0,426	0,541	0,90
2	1.299.000,00	6.560,61	7,089	e	60	0,426	0,541	0,90
3	1.750.000,00	5.147,06	7,089	f	60	0,347	0,478	0,90
4	2.400.000,00	7.058,82	7,089	d	60	0,478	0,582	0,90
5	2.120.000,00	6.235,29	7,089	e	60	0,426	0,541	1,00

<b>Dados do imóvel avaliando:</b>	
Ic =	7,089
Fob =	0,541
idade =	30 anos
EC =	e

**APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação				Resultado da aplicação dos fatores		
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Ic	Fator Padrão Construtivo	Dif (R\$) Padrão Construt	Unitário Homog pela Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	coef geral homog. Para a média Saneada
1	6.960,23	0,9	7,410	0,96	-271,36	5.992,84	0,541	1,00	0,00	6.264,20	6.264,20	5.992,84	0,96
2	6.560,61	0,9	7,089	1,00	0,00	5.904,55	0,541	1,00	-0,22	5.904,33	5.904,55	5.904,33	1,00
3	5.147,06	0,9	7,089	1,00	0,00	4.632,35	0,478	1,13	608,51	5.240,86	4.632,35	5.240,86	1,13
4	7.058,82	0,9	7,089	1,00	0,00	6.352,94	0,582	0,93	-454,06	5.898,88	6.352,94	5.898,88	0,93
5	6.235,29	1,0	7,089	1,00	0,00	6.235,29	0,541	1,00	-0,23	6.235,06	6.235,29	6.235,06	1,00
Média	<b>6.392,40</b>					<b>5.823,59</b>				<b>5.908,67</b>	<b>5.877,87</b>	<b>5.854,39</b>	
Desvio padrão	<b>769,80</b>					<b>689,92</b>	<b>IA valiano</b>	<b>0,541</b>		<b>412,01</b>	<b>716,72</b>	<b>369,11</b>	
Coef. Var.	<b>12,04%</b>					<b>11,85%</b>				<b>6,97%</b>	<b>12,19%</b>	<b>6,30%</b>	
Superior (+30%)	8.310,12					7.570,67				7.681,27		<b>7.610,71</b>	
Inferior (-30%)	4.474,68					4.076,52				4.136,07		<b>4.098,08</b>	

Superior (+30%)	7.641,23	7.570,67	5.854,39
Inferior (-30%)	4.114,51	4.076,52	282,96
Cálculo do unitário (médio) =			
Intervalo de Confiância de 80% =			
t = (n-1) = 4	1,533		
Desvio Pad. (s) =	369,11		
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$			
<b>Avaliação =</b>	<b>5.854,39</b>		
Intervalo inferior =	<b>5.571,43</b>		
Intervalo superior =	<b>6.137,36</b>		
Amplitude =	<b>9%</b>		

<b>Grau de Precisão III</b>	
-----------------------------	--

Tabela de Probabilidade  
Distribuição *t* (Student)

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**10ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, nº29, Sala 1603 - 16 Andar, Vila Tijuco - CEP  
 07091-060, Fone: (11) 2845-9272, Guarulhos-SP - E-mail:  
 guarulhos10cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1033261-14.2021.8.26.0224**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Residence Marie Helene**  
 Executado: **Mauricio Monteagudo Flausino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lincoln Antônio Andrade de Moura**

Vistos.

Residence Marie Helene promove ação de execução de título extrajudicial em face de Maurício Monteagudo Flausino.

A decisão de fls. 33-35 determinou a citação do executado para o pagamento da dívida.

Regularmente citado (fl. 39) o executado ficou-se inerte.

A fls. 50-52 foi realizada a pesquisa de bens do executado via Sisbajud e Renajud, restando parcialmente frutífera.

A fls. 56-57, o Residence Marie Helene pugna pela penhora dos direitos do executado sobre o imóvel matriculado sob o n. 77.399, junto ao 2º CRI de Guarulhos-SP.

A decisão de fl. 72 acolheu o pedido do credor.

A fls. 97-99, a senhora perita, Andrea Cristina Kluppel Munhoz Soares, apresentou a estimativa dos seus honorários.

O termo de penhora está acostado à fl. 105.

A fls. 112-115, Maurício comparece aos autos para pugnar pela redução da verba pericial.

À fl. 116, Residence pugna pela fixação dos honorários periciais.

A decisão de fl. 117 homologou os honorários periciais em R\$ 5.390,00.

A fls. 120-121 consta o pedido de averbação da penhora no registro do imóvel.

A fls. 122-123 consta a nota devolutiva do 2º CRI de Guarulhos, no sentido de que não foi promovida a averbação em respeito aos princípios registrários da especialidade objetiva e da continuidade.

À fl. 124 foi determinada a intimação do exequente quanto ao noticiado pelo cartório de registros.

A fls. 126-128, consta o depósito dos honorários periciais.

À fl. 131 o exequente pugna pela expedição de ofício ao 2º CRI de Guarulhos-SP para regularização da averbação da penhora.

À fl. 132 consta a decisão no sentido de que a averbação da penhora no registro do imóvel de matrícula n. 77.399, atrelado ao 2º CRI de Guarulhos-SP, não é possível por desatenção ao princípio da continuidade registral.

A referida decisão, também, determinou a intimação da perita para a avaliação do imóvel em apreço.

A fls. 136-137, Residence apresenta embargos de declaração em face da decisão



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**10ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, nº29, Sala 1603 - 16 Andar, Vila Tijuco - CEP  
 07091-060, Fone: (11) 2845-9272, Guarulhos-SP - E-mail:  
 guarulhos10cv@tjsp.jus.br

de fl. 132.

À fl. 138 consta o agendamento da vistoria.

A fls. 139-166 foi apresentado o laudo pericial. A conclusão pericial apontou que o valor do imóvel corresponderia a R\$ 1.106.000,00.

A fls. 167-168 a perita pugna pelo soerguimento de seus honorários.

A decisão de fl. 169 desacolheu os embargos declaratórios, determinou o levantamento dos honorários periciais e intimou as partes para manifestação quanto ao laudo.

A fls. 172-177, Maurício apresenta impugnação ao laudo pericial.

À fl. 178, Residence pugna pela homologação da estimativa apresentada pelo devedor, ou seja, R\$ 873.914,00.

A fls. 184-189, a perita apresentou esclarecimentos acerca da impugnação ofertada pelo executado. A expert ratificou o laudo apresentado anteriormente.

À fl. 193, Residence ratifica o petitório anterior.

A fls. 194-195, a perita reitera o pedido de levantamento de seus honorários.

À fl. 200 consta o MLE em favor da senhora perita.

É o relatório.

Decido.

A controvérsia paira sobre a avaliação do imóvel de matrícula n. 77.399, atrelado ao 2º CRI de Guarulhos-SP.

O executado discorda das conclusões apresentadas pela perita.

Em que pese as alegações do executado, a impugnação não comporta acolhimento, na medida em que não foram apresentados os elementos técnicos capazes de corroborar com os seus argumentos.

Sem prejuízo, advirto que o executado não pode se valer da própria torpeza, uma que a perita foi impedida pelo próprio executado para adentrar o imóvel, mesmo com a data designada previamente, impossibilitando a realização da vistoria in loco, sendo realizada a estimativa do valor com os dados de outros imóveis do mesmo empreendimento.

Por conta do exposto, **REJEITO** a impugnação ao laudo e homologo as conclusões periciais para determinar que o valor do imóvel periciado corresponde a R\$ 1.106.000,00, atualizado para Março de 2023.

Intime-se o exequente para que, no prazo de 15 dias, manifeste-se sobre o eventual interesse na adjudicação do imóvel.

No silêncio, tornem para designação da hasta pública.

Intime-se.

Guarulhos, 27 de março de 2024.



## PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão: 22/10/2024

## DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária: 083.82.71.0001.01.009      Inscrição Mobiliária: Não Estabelecido:      Matrícula:      Nº Cadastro: 128270  
 Contribuinte: ALBERTO \*\*\*\*\* \*/\*\*      CPF ou CNPJ: ...-      Situação:  
 Ramo de Atividade:      Lote: 1 A 5      Quadra: 7  
 Local do Imóvel: AVENI SALGADO FILHO ,986 APTO 51 JD MARIA HELENA CEP - 07115-000  
 Endereço Entrega: AVENI SALGADO FILHO ,986 APTO 51 JD MARIA HELENA CEP - 07115-000

## POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Recibo	Vi. Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total	Proc/Ano	Status
2005	002-IPTU	0141926	2.420,33	4.145,57	328,35	5.615,17	1.250,92	0,00	13.760,34	501809/2010	execuc?o fiscal /
2006	002-IPTU	0121936	2.796,00	4.366,80	358,20	6.165,18	1.368,62	0,00	15.054,80	589756/2010	execuc?o fiscal /
2007	002-IPTU	0121190	2.878,20	4.284,72	358,20	6.001,05	1.352,24	0,00	14.874,41	535985/2011	execuc?o fiscal /
2008	002-IPTU	0120614	2.992,92	4.170,00	358,20	5.881,09	1.340,22	0,00	14.742,43	659928/2012	execuc?o fiscal /
2009	002-IPTU	0119920	2.922,00	3.676,56	329,88	5.391,12	1.231,96	0,00	13.551,52	559470/2013	execuc?o fiscal /
2010	002-IPTU	0119224	3.046,20	3.552,36	329,88	5.254,70	1.218,32	0,00	13.401,46	559470/2013	execuc?o fiscal /
2011	002-IPTU	0158867	3.028,68	3.162,84	309,60	4.861,03	1.136,22	0,00	12.498,37	559470/2013	execuc?o fiscal /
2012	002-IPTU	0161421	3.225,36	2.966,16	309,60	4.789,66	1.129,08	0,00	12.419,86	158127630/2016	execuc?o fiscal /
2013	002-IPTU	0163210	6.669,96	5.451,84	606,12	9.104,50	2.183,25	0,00	24.015,67	158127630/2016	execuc?o fiscal /
2014	002-IPTU	0165085	5.991,24	4.333,08	516,24	7.459,09	1.829,98	0,00	20.129,63	158127630/2016	execuc?o fiscal /
2015	002-IPTU	0172011	6.357,12	3.967,20	516,24	7.151,76	1.799,22	0,00	19.791,54	152921646/2017	execuc?o fiscal /
2016	002-IPTU	0174772	7.023,72	3.300,60	516,24	7.058,84	1.789,94	0,00	19.689,34	152921646/2017	execuc?o fiscal /
2017	002-IPTU	0181774	3.106,50	1.195,30	215,10	2.783,42	0,00	0,00	7.300,32	/	/
2019	002-IPTU	0186590	1.194,98	355,34	77,52	722,96	0,00	0,00	2.350,80	/	/
2020	002-IPTU	0191211	1.234,62	315,70	77,52	604,97	0,00	0,00	2.232,81	/	/
2021	002-IPTU	0192578	641,68	133,48	38,76	224,59	0,00	0,00	1.038,51	/	/
2022	002-IPTU	0109996	8.507,76	794,16	465,12	2.417,60	1.218,47	0,00	13.403,11	156336813/2023	execuc?o fiscal /
2023	002-IPTU	0109669	8.218,76	308,00	426,36	657,50	0,00	0,00	9.610,62		divida ativa /
2024	002-IPTU	0109568	7.014,40	0,00	251,85	151,80	0,00	0,00	7.418,05		
<b>Totais :</b>			<b>79.270,43</b>	<b>50.479,71</b>	<b>6.388,98</b>	<b>82.296,03</b>	<b>18.848,44</b>	<b>0,00</b>	<b>237.283,59</b>		

Voltar

Imprimir



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**10ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, nº29, Sala 1603 - 16 Andar, Vila Tijuco - CEP  
 07091-060, Fone: (11) 2845-9272, Guarulhos-SP - E-mail:  
 guarulhos10cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1033261-14.2021.8.26.0224**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Residence Marie Helene**  
 Executado: **Mauricio Monteagudo Flausino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lincoln Antônio Andrade de Moura**

Vistos.

**Tendo em vista a matrícula informada às fls. 58-62 (n. 77.399, 2º CRI local), lavre-se a serventia o termo de penhora dos direitos do executados sobre o imóvel.**

Conforme disposto no Comunicado 764/2016 da Corregedoria Geral de Justiça cabe a obrigatoriedade no sistema eletrônico de averbação de penhora (sistema "penhora on line", na forma do Art. 233 da NSCGJ e item 331 do Capítulo XX das Normas Extrajudiciais. A expressão "cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente", constante do art.844 do NCPC consiste na obrigação do exequente de requerer em juízo e custear a averbação eletrônica. Será incumbência do exequente providenciar o recolhimento dos emolumentos para anotação do ato na tábua registral quando do recebimento do respectivo boleto.

Sem prejuízo do exposto, nomeio o perito ANDREA CRISTINA K M SOARES para que proceda a avaliação do imóvel respectivo.

Deverá o perito estimar a sua verba honorária no prazo de dez dias. Laudo em 60 dias, bem como após, o depósito, apresentar formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2017, publicado no DJE em 1º de março de 2017, devendo constar no campo do número do processo: o do principal, bem como do cumprimento de sentença, se o caso.

**A serventia deverá incluir a nomeação em apreço no site do Tribunal de justiça,** qual seja, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/logininterno>, nos termos do Comunicado 2191/2016, ficando dispensado o encaminhamento de e-mail de intimação pela Unidade Judicial previsto no art. 9º do Provimento CSM nº 2.306/2015.

Para os fins do Provimento CSM 2144/13, cujo teor alterou a redação do artigo 36, § 2º das Normas da Corregedoria Geral de Justiça, deverá o perito providenciar a sua certificação para os fins de atuação no processo digital, quando este for o caso.

Após, manifestem-se as partes sobre a estimativa em alusão no prazo de quinze dias.

Cumpra-se.

Intime-se.

Guarulhos, 24 de fevereiro de 2022.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**10ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, nº29, Sala 1603 - 16 Andar, Vila Tijuco - CEP  
 07091-060, Fone: (11) 2845-9272, Guarulhos-SP - E-mail:  
 guarulhos10cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1033261-14.2021.8.26.0224**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Residence Marie Helene**  
 Executado: **Mauricio Monteagudo Flausino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lincoln Antônio Andrade de Moura**

Vistos.

Observo que o termo de penhora fora expedido de forma incorreta, eis que fora determinada a penhora apenas sobre os direitos que o executado possui sobre o bem em apreço.

Assim, cancele-se o termo expedido e expeça-se novo, conforme os termos da decisão de fls. 72.

No mais, intime-se a perita para estimar sua verba honorária.

Intime-se.

Guarulhos, 06 de julho de 2022.

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



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

**COMARCA DE GUARULHOS**

**FORO DE GUARULHOS**

**10ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, nº29, Sala 1603 - 16 Andar, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2845-9272, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos10cv@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **1033261-14.2021.8.26.0224**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Residence Marie Helene**  
 Executado: **Mauricio Monteagudo Flausino**

Em Guarulhos, aos 25 de julho de 2022, no Cartório da 10ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos direitos que Mauricio Monteagudo Flausino possui sobre o(s) seguinte(s) bem(ns): **"Apartamento nº51, localizado no 5º andar, do "Edifício Residence Marie Helene", situado à Avenida Salgado Filho, 950, com área total construída de 334,477m², com vagas duplas de garagem nº 12 e 13 , localizadas no 1º subsolo, com armário particular de nº 18 localizado no 2º subsolo. Matrícula 77.399 -2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos"**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Mauricio Monteagudo Flausino, CPF nº 156.532.708-06, RG nº 22.043.580-7. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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