

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14° VARA –
FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR

PROCESSO N°.: **1072970-50.2015.8.26.0100**
ASSUNTO: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS**
CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KING ARTHUR**
EXECUTADO: **ESPÓLIO DE LUIZ PIRES TEIXEIRA**

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, nomeado pelo EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN, nos autos, acima numerada, movida por Condomínio Edifício King Arthur, em face de Espólio de Luiz Pires Teixeira, APRESENTO Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Termos que, pede deferimento.

São Paulo, 07 de abril de 2.024

LUÍS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA
Perito Judicial
CRECI-SP 77.071-F
CNAI 41.373

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Perito em Avaliações Imobiliárias

LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Imóvel situado na Rua Bela Cintra, 32, apartamento 108 e vaga de garagem 21, bairro Cerqueira César, cidade de São Paulo, S.P.
Finalidade do Parecer:	Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.
Interessado:	Condomínio Edifício King Arthur
Luís Renato Vespero Britto Garcia Corretor de Imóveis CRECI nº 77071 – 2ª Região/CNAI 41.373 Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP E-mail: peritojudicial.renatogarcia@gmail.com	
São Paulo, 07 de abril de 2024	

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

SUMÁRIO

* Identificação do solicitante.....	Pág 2
* Finalidade da avaliação	Pág 4
* Identificação do imóvel avaliando.....	Pág 5
* Vistoria.....	Pág 5
* Contexto Urbano.....	Pág 7
* Análise mercadológica.....	Pág 9
* Metodologia utilizada.....	Pág 9
* Pesquisa de mercado.....	Pág 10
* Cálculos valores imóvel avaliando.....	Pág 12
* Determinação valor de mercado.....	Pág 14
* Gráfico mercadológico.....	Pág 15
* Conclusão.....	Pág 16
* Descrição e imagens do Imóvel avaliando.....	Pág 17
* Mapas da região.....	Pág 35
* Descrição e imagens dos Imóveis comparandos.....	Pág 39
* Currículo Avaliador.....	Pág 64

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Processo: 1072970-50.2015.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Fórum: 14º Vara Cível – Fórum João Mendes Júnior

Autor: Condomínio Edifício King Arthur

Réu: Espólio de Luiz Pires Teixeira

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região sob o nº 77071, inscrito no CNAI sob nº 41.373, domiciliado à Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, São Paulo, SP, na qualidade de Perito Avaliador designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, para instrução do processo em referência.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano e regulamentam a sua forma de elaboração.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Luiz Pires Teixeira, está localizado na Rua Bela Cintra, nº 32, apartamento 108 e vaga de garagem nº 21, São Paulo, S.P., conforme descrito na Escritura Pública de Venda e Compra e Cessão, Protocolo 00051514, Livro 2220, Folhas 033, 034, 035, 037 e 038 (a folha 036 não consta nos autos) do 26º Tabelionato de Notas Paulo Roberto Gaiger Ferreira, do município de São Paulo, S.P.

Escritura folha 034: *“OBJETO – A vendedora é legítima proprietária dos seguintes imóveis: - O APARTAMENTO Nº 108, localizado no 10º andar e A VAGA Nº 21, localizada no 1º subsolo, ambos do EDIFÍCIO KING ARTHUR, situado na rua Bela Cintra, nº 32 [CEP: 01415-000], no 34º Subdistrito – Cerqueira César, 13º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, os quais assim se descrevem e caracterizam: APTO. - contém a área real privativa de 43,38m², a área real comum de 16,701m², perfazendo a área real total construída de 60,081m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,4979%; VAGA – contém uma área real privativa de 11,16m², a área real comum de divisão não proporcional de 16,199m², mais a área real comum de divisão proporcional de 5,340m², perfazendo a área real total de 32,699m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,1592%, para a guarda de 01 (um) CARRO DE PASSEIO DE PORTE MÉDIO, com emprego de manobrista.”*

Contribuintes conforme escritura folha 035: 010.023.0918-2 – Apartamento e 010.023.0702-3 – Vaga de Garagem

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada em primeira data no dia 27/02/2024 as 15 horas, onde somente foi vistoriado a vaga de garagem nº 21, acompanhou a Diligência o senhor zelador Júlio César. O apartamento está atualmente alugado e na primeira data agendada, o inquilino estava em viagem. Após, o inquilino contatou este Perito e foi agendado nova data de vistoria do apartamento para o dia 08/03/2024 às 14 horas. Acompanhou a Diligência o inquilino sr Jean. Os advogados das partes foram convidados no processo a acompanharem a diligência, mas não compareceram.

O acesso ao imóvel avaliando se faz pelo número 32 da Rua Bela Cintra, entre os imóveis de números 24 e terreno onde provavelmente será edificado algum empreendimento.

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento tipo composto de um dormitório tipo suíte, sala para dois ambientes com terraço, cozinha e área de serviço, além da vaga de garagem de número 21, localizado no primeiro subsolo. O apartamento está com piso vinílico imitando madeira na sala e dormitório, piso frio na cozinha, banheiro e área de serviço e armários no dormitório e cozinha.

Conforme descrito na escritura acima descrita, o apartamento têm a metragem útil de 43,38 m² e, a vaga de garagem 21, a metragem útil de 11,16 m².

O valor da taxa condominial do imóvel avaliando é de R\$ 693,93 para o apartamento e R\$ 11,16 para a vaga de garagem.

Valor do IPTU: R\$ 152,10 por ano para unidade 108 e R\$ 48,60 por ano para a vaga de garagem 21.

Atualmente o imóvel avaliando está alugado, sendo cobrado atualmente o valor de R\$ 1.800,00 de aluguel, com período de locação de 30 meses, que encerra em novembro de 2024.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

As unidades tipo do edifício são compostos por apartamentos que variam de 42 m² a 60 m², de um ou dois dormitórios, sala para dois ambientes, terraço, banheiro social, cozinha, área de serviço e vaga de garagem no subsolo.

O Edifício oferece como opção de lazer piscina, academia, minimercado, salão de festas e jardim.

CONTEXTO URBANO

Imóvel em rua de movimento, no bairro Cerqueira César, em área de médio/alto padrão da cidade de São Paulo, a 350 metros da estação de Higienópolis-Mackenzie e 200 metros da rua Augusta (ver mapa anexo 2).

Cerqueira César é um bairro nobre do município de São Paulo, capital do estado de São Paulo. Tem como limites: a noroeste Avenida Rebouças e Rua da Consolação; ao nordeste: Rua Caio Prado, Rua Frei Caneca, Rua Dr. Penaforte Mendes e Rua Herculano de Freitas; ao sudeste a Rua Plínio Figueiredo, a Avenida Nove de Julho e a Alameda Casa Branca; e ao sudoeste a Rua Estados Unidos.

Sua área localizada ao sul da Avenida Paulista costuma frequentemente ser classificada como parte da região dos Jardins. Já a região localizada ao norte da mesma avenida recebe o nome de Baixo Augusta. Está situado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

Limita-se com os bairros: Higienópolis, Jardim Paulista, Vila Buarque, República, Jardim América, Bela Vista e Pacaembu.

História:

O bairro surgiu com o nome de Villa América em 1890, do loteamento de propriedades rurais, como: a chácara Água Branca, chácara dos Pinheiros e sítio Rio Verde. Todas pertenciam ao Dr. José Oswald Andrade, pai do escritor paulista Oswald de Andrade.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Horácio Belfort Sabino, também, possuía uma extensa gleba de terra nas extensões do atual bairro de Cerqueira César. Era casado com América Milliet – filha de Afonso Augusto Milliet – razão do nome do bairro vizinho ser Jardim América. Ele construiu, em 1902, sua residência projetada pelo arquiteto Victor Dubugras, onde encontra-se, atualmente, o Conjunto Nacional. Coincidentemente seu neto e bisneto de Cesário Cecílio de Assis Coimbra, Horácio Sabino Coimbra – descendente, por seu pai Cesário de Lacerda Coimbra, do Barão de Arary e do Barão de Araras – foi casado na família Cerqueira César, com Maria Yolanda Cerqueira Cesar.

Anos antes houve a inauguração do Parque Trianon e da Avenida Paulista, via destinada a construção de imóveis horizontais de alto-padrão, tendo seu crescimento ligado à sua evolução. Assim como Pinheiros e Consolação, bairros vizinhos, tornou-se um tradicional bairro da classe média alta paulistana. Em 1938 tornou-se subdistrito da capital. Seu nome é uma homenagem ao ex-vice-presidente do Estado de São Paulo Dr. José Alves de Cerqueira César.

Após a segunda metade do século XX a região onde se encontra adquire características comerciais, tornando-se o principal centro financeiro da cidade. Esse desenvolvimento levou à verticalização do bairro com a perda de suas características essenciais. Prova dessa mudança foi a construção do Conjunto Nacional e do Museu de Arte de São Paulo, símbolos da nova economia. Com o passar dos anos, antigas residências tornavam-se pequenos prédios de escritórios e comércio.

Na reforma de distritos ocorrida em 1991 o bairro fora fragmentado entre os distritos de Consolação, Bela Vista e Jardim Paulista. Seu cartório de registro civil, porém, continua em operação com os limites da divisão anterior.

Em 2008 foi inaugurado em sua extensão o Instituto do Câncer de São Paulo Octavio Frias de Oliveira, administrado pela Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo, sendo o maior centro de oncologia da América Latina.

Uma icônica rua de grande movimento, próximo à rua do imóvel avaliando, é a rua Augusta, onde nos anos 90, era “dividido em 2 partes”, o lado Jardins, com lojas e

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

ligação da Av. Paulista a rua Estados Unidos e o lado Centro, conhecido por, além de lojas, ser um “centro de prostituição” em sua vida noturna.

Com o passar dos anos, a rua Augusta, atualmente no “lado centro” deixou de ser um “centro de prostituição”, abrindo espaço para bares e lanchonetes voltados ao público jovem, além de ter um centro universitário, a Faculdade das Américas – FAM e demais instituições de ensino, cultura e lazer. (fonte Wikipédia)

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise de mercado realizada leva em consideração o bairro descrito acima e imóveis semelhantes na região (conforme descrito em Metodologia Utilizada), estes de metragem equivalentes ao descrito na escritura do imóvel avaliando.

O imóvel avaliando, por ser um apartamento tipo e sua vaga de garagem com registro separado, podem ser comercializados da forma que atualmente está (apartamento de um dormitório com vaga de garagem) e de forma separada (apartamento e vaga de garagem), mas conforme conversas com os corretores de imóveis que atuam na região, a comercialização deve ser em conjunto, valorizando e facilitando mais a comercialização.

Conforme relato do zelador do condomínio, não é comum a comercialização separada da vaga de garagem, onde esta, apenas é feita entre os condôminos. A última vaga de garagem comercializada foi a aproximadamente 10 anos, pelo valor aproximado de R\$ 30.000,00.

Ciente das informações apresentadas acima, esta avaliação terá como critério a avaliação do imóvel como um todo, independentemente de terem duas matrículas, sendo apartamento com vaga de garagem.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo descartado o Método Evolutivo, menos recomendado para esse tipo de análise.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes. Para este Laudo, as amostras utilizadas são apartamentos de um dormitório, com terraço e uma vaga de garagem, e, preferencialmente tenham como opção de lazer piscina, salão de festas, academia e jardim, próximos ao Metrô e nos bairros Consolação, Cerqueira César, Jardins e Bela Vista.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a avaliação do imóvel avaliando, considerando o estado atual entre novo a regular, não será necessário utilizar fator depreciativo.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de doze apartamentos, de 38 m² a 55 m², de um dormitório, com vaga de garagem, enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas no Anexo 3:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1	Rua Bela Cintra	54	R\$ 550.000,00	R\$ 10.185,19	R\$ 280,63
2	Rua Dona Antônia de Queiroz	51	R\$ 540.000,00	R\$ 10.588,24	R\$ 275,53
3	Rua Pedro Taques	48	R\$ 570.000,00	R\$ 11.875,00	R\$ 290,84
4	Rua Frei Caneca	53	R\$ 550.000,00	R\$ 10.377,36	R\$ 280,63
5	Rua Paim	50	R\$ 530.000,00	R\$ 10.600,00	R\$ 270,43
6	Rua Bela Cintra	44	R\$ 600.000,00	R\$ 13.636,36	R\$ 306,14
7	Rua Augusta	41	R\$ 600.000,00	R\$ 14.634,15	R\$ 306,14
8	Rua Bela Cintra	45	R\$ 650.000,00	R\$ 14.444,44	R\$ 331,65
9	Rua Bela Cintra	44	R\$ 550.000,00	R\$ 12.500,00	R\$ 280,63
10	Alameda Jaú	43	R\$ 460.000,00	R\$ 10.697,67	R\$ 234,71
11	Rua Cincinato Braga	38	R\$ 690.000,00	R\$ 18.157,89	R\$ 352,06
12	Rua Major Quedinho	47	R\$ 530.000,00	R\$ 11.276,60	R\$ 270,43

Preço tipo "Oferta"

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Adotou-se o CUB do mês de março de 2024, no valor de R\$ 1.959,87.

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo “oferta”, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo “oferta”:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
1*	Rua Bela Cintra	54	R\$ 495.000,00	R\$ 9.166,67	R\$ 252,57
2*	Rua Dona Antônia de Queiroz	51	R\$ 486.000,00	R\$ 9.529,41	R\$ 247,98
3*	Rua Pedro Taques	48	R\$ 513.000,00	R\$ 10.687,50	R\$ 261,75
4*	Rua Frei Caneca	53	R\$ 495.000,00	R\$ 9.339,62	R\$ 252,57
5*	Rua Paim	50	R\$ 477.000,00	R\$ 9.540,00	R\$ 243,38
6*	Rua Bela Cintra	44	R\$ 540.000,00	R\$ 12.272,73	R\$ 275,53
7*	Rua Augusta	41	R\$ 540.000,00	R\$ 13.170,73	R\$ 275,53
8*	Rua Bela Cintra	45	R\$ 585.000,00	R\$ 13.000,00	R\$ 298,49
9*	Rua Bela Cintra	44	R\$ 495.000,00	R\$ 11.250,00	R\$ 252,57
10*	Alameda Jaú	43	R\$ 414.000,00	R\$ 9.627,91	R\$ 211,24
11*	Rua Cincinato Braga	38	R\$ 621.000,00	R\$ 16.342,11	R\$ 316,86
12*	Rua Major Quedinho	47	R\$ 477.000,00	R\$ 10.148,94	R\$ 243,38

* Preço ajustado (reduzido) pelo “Fator de Oferta” de 10%

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética =	R\$ 134.075,61
	12

Média Aritmética =	R\$ 11.172,97 /m² (5,70 CUBs de março/2024)
---------------------------	---

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 10.055,67 (média aritmética – 10%) e superiores à R\$ 12.290,27 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Número	Local	Área p. m ²	Valor R\$	Valor p/m ²	CUB p/m ²
3	Rua Pedro Taques	48	R\$ 513.000,00	R\$ 10.687,50	R\$ 261,75
6	Rua Bela Cintra	44	R\$ 540.000,00	R\$ 12.272,73	R\$ 275,53

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

9	Rua Bela Cintra	44	R\$ 495.000,00	R\$ 11.250,00	R\$ 252,57
12	Rua Major Quedinho	47	R\$ 477.000,00	R\$ 10.148,94	R\$ 243,38

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação
	Número de valores pesquisados após ponderação

Média Ponderada =	R\$ 44.359,16
	4

Média Ponderada =	R\$ 11.089,79 /m² (5,66 CUBs de março/2024)
--------------------------	---

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível se equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Neste caso, não foi necessário a realização desse procedimento, por não haver anomalias na média ponderada.

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados após ponderação e homogeneização

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Média Homogeneizada =	R\$ 44.359,16
	4

Média Homogeneizada =	R\$ 11.089,79 /m² (5,66 CUBs de março/2024)
------------------------------	---

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 11.089,79 (5,66 CUBs de março/2024)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Área útil x valor por m²) = valor imóvel avaliando

$$43,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11.089,79 = \text{R\$ } 481.075,09$$

Portanto:

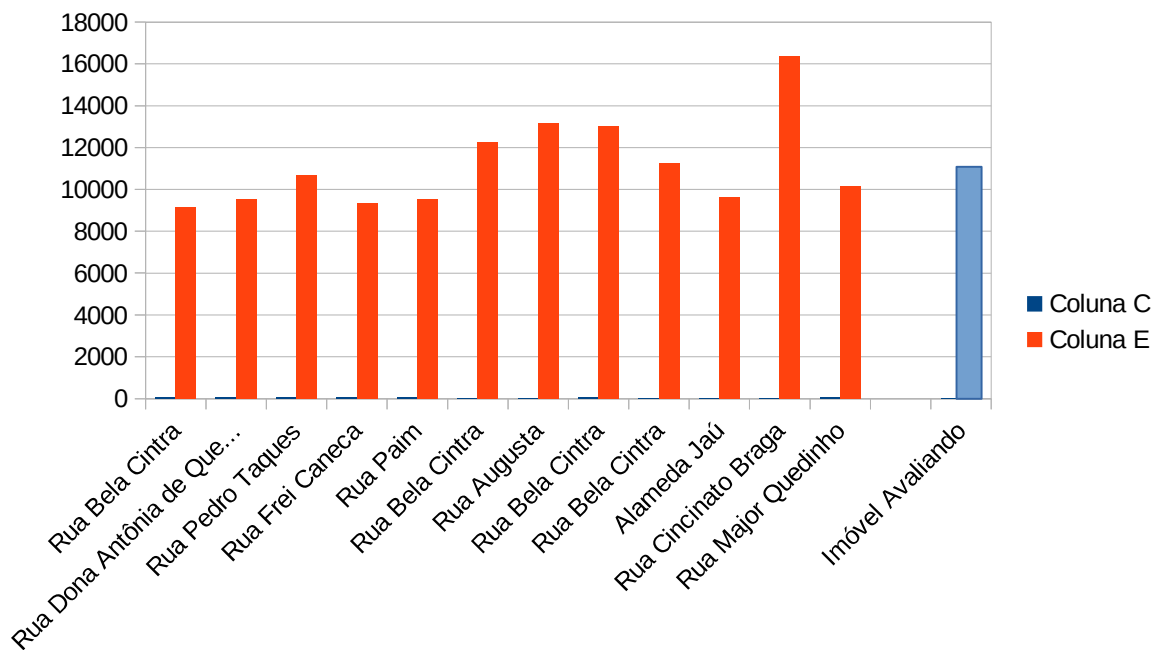
<u>Valor de mercado do imóvel avaliando:</u>
R\$ 481.075,09 (245,46 CUBs de março/2024)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do método utilizado no presente laudo, pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. O ponto destacado, indica o valor calculado e os demais pontos indicam os valores de cada uma das amostras ponderadas.



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de mercado, imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente, diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia e utilizando fator de depreciação devido as particularidades já relatadas anteriormente, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 481.075,09 (quatrocentos e oitenta e um mil setenta e cinco reais e nove centavos) ou 245,46 CUBs de março/2.024**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 432.967,58 (quatrocentos e trinta e dois mil novecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) e o máximo de R\$ 529.182,60 (quinhentos e vinte e nove mil cento e oitenta e dois reais e sessenta centavos).

São Paulo, 07 de abril de 2024.

Luís Renato Vespero Britto Garcia
Corretor de Imóveis
CRECI nº 77071 – 2ª Região
CNAI – 41.373

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 1

DESCRIÇÃO E IMAGENS: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 – Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – Escritura:

- Prot: 00051514 – Livro 2220 – Folhas 033, 034, 035, 037 e 038 (a folha 036 não consta nos autos)
- Cartório responsável pela escritura: 26º Tabelionato de Notas Paulo Roberto Gaiger Ferreira

1.2 – Proprietário:

- Nome: Luiz Pires Teixeira
- Endereço: Rua Doutor Albuquerque Lins, 565, apartamento 94.
- Bairro: Santa Cecília
- Município: São Paulo
- UF: SP

* *Informações obtidas na escritura acima descrita.*

1.3 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Agrupamento: prédio de apartamentos
- Idade: aproximadamente 38 anos
- Endereço: Rua Bela Cintra, 32, apartamento 108 e vaga e garagem 21
- Bairro: Cerqueira César
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.4 – Áreas:

- Apartamento 108 – 43,38 m² de área privativa
- Vaga de garagem 21 – 11,16 m² de área privativa

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público (ônibus e Metrô), serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, calçamento, escolas públicas e privadas, vasta variedade de comércios como farmácias, padarias e demais serviços.

3 – Características da edificação: padrão construtivo médio/alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, situada na frente do terreno, com 19 pavimentos, portaria, subsolo e área de lazer.

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

4 – Peças, benfeitorias, e outras características atual do imóvel:

- um dormitório sendo suíte
- sala para dois ambientes
- terraço
- cozinha
- copa
- área de serviço
- vaga de garagem 21

– Apartamento de andar alto para o edifício e com boa vista para o bairro. O imóvel avaliando está com piso vinílico imitando madeira na sala, madeira no quarto e piso frio na cozinha, área de serviço, terraço e cozinha. Armários embutidos no dormitório e cozinha, box de vidro no banheiro. Área de serviço conjugada com a cozinha.

5 – Fotografias do imóvel avaliando:

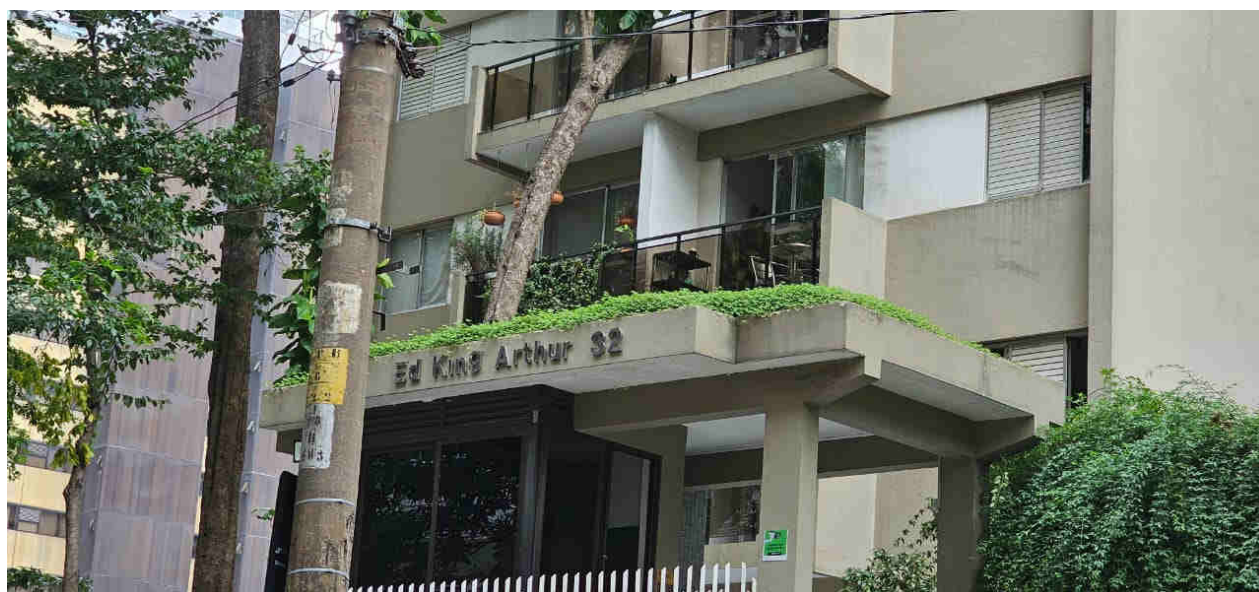
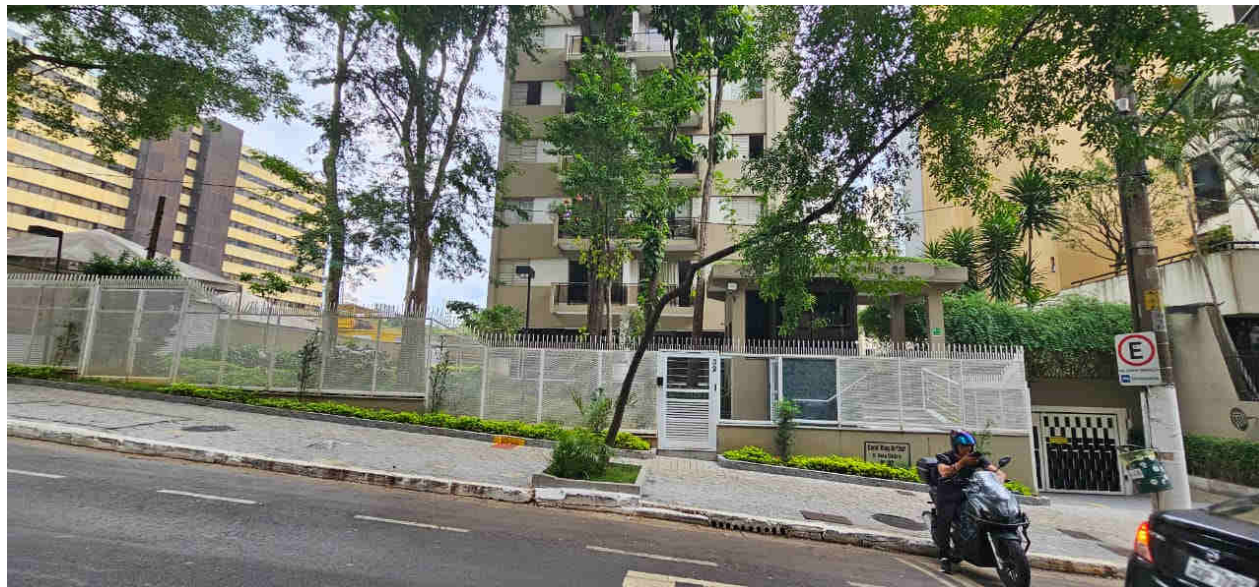
Fachada frente



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

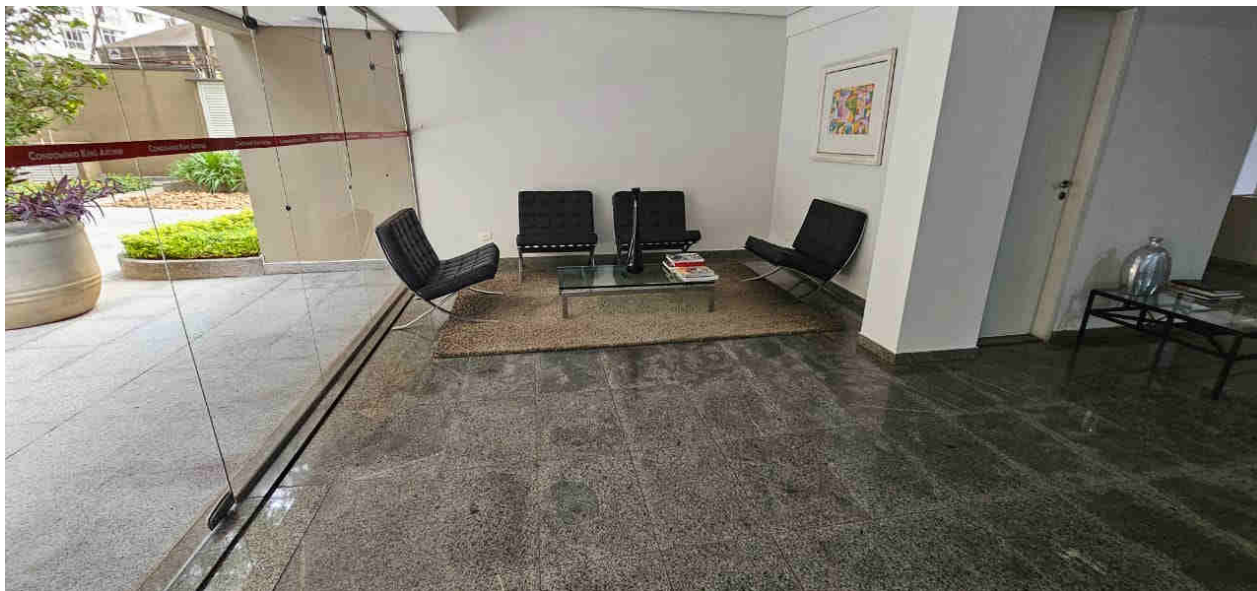
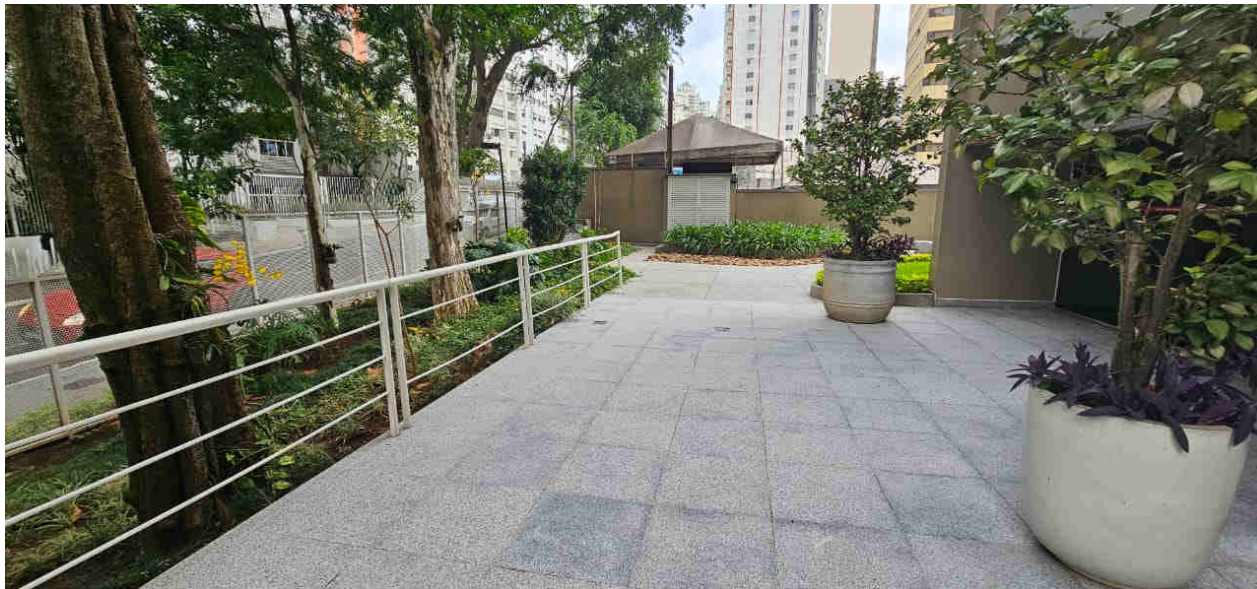
Entrada



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

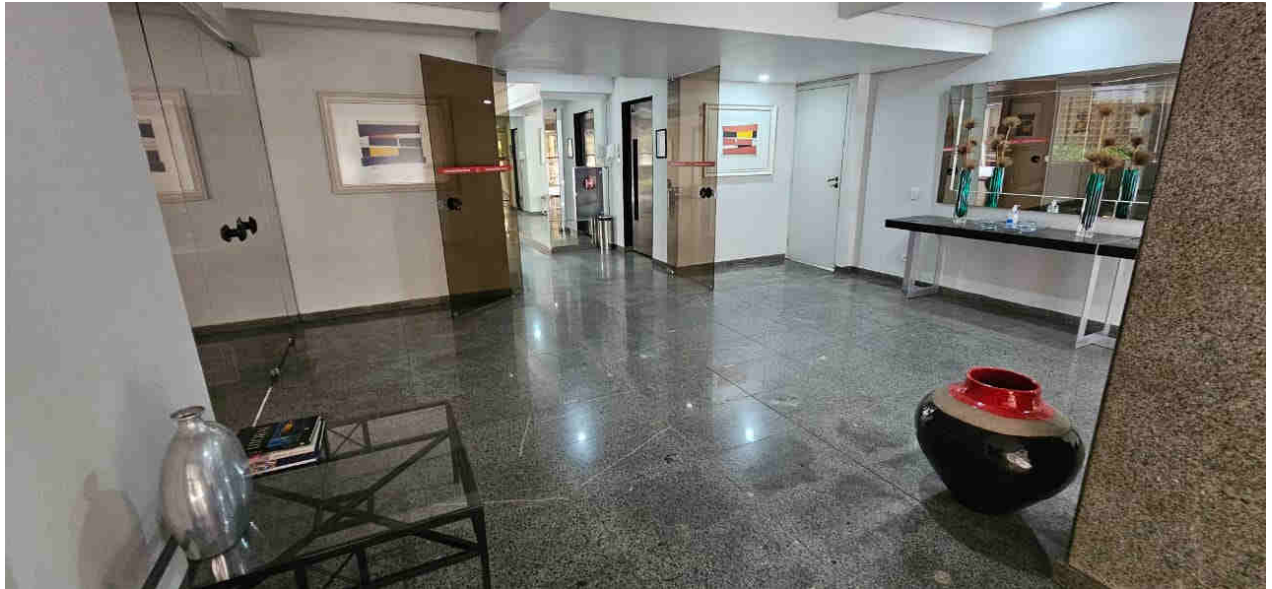
Hall de entrada



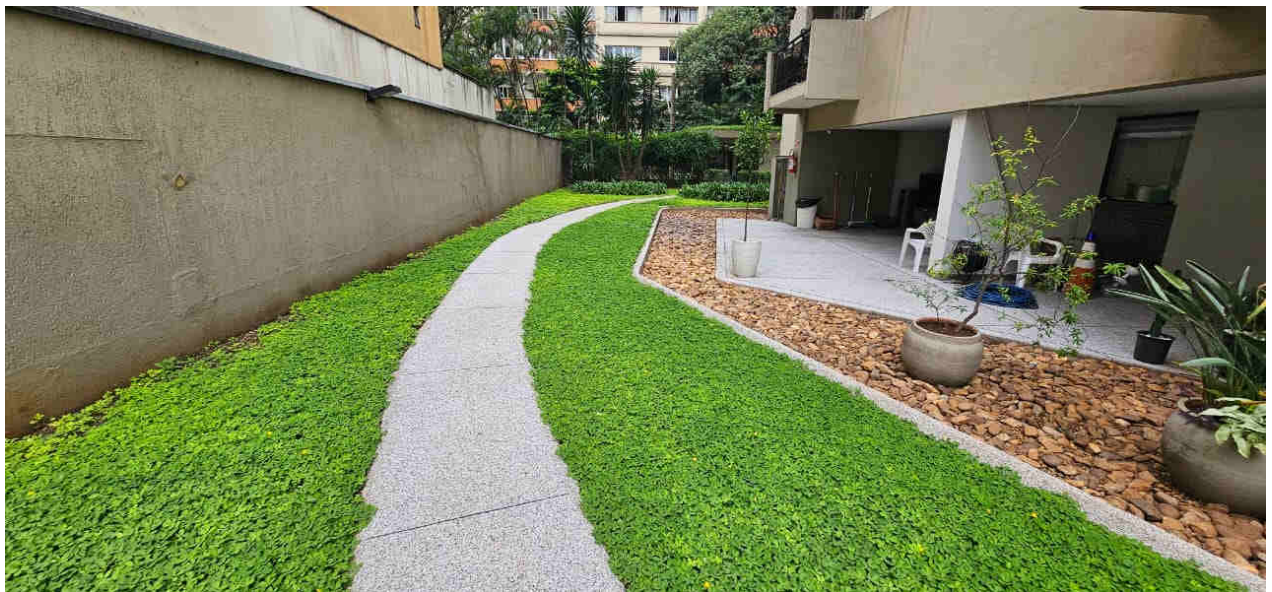
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Elevadores



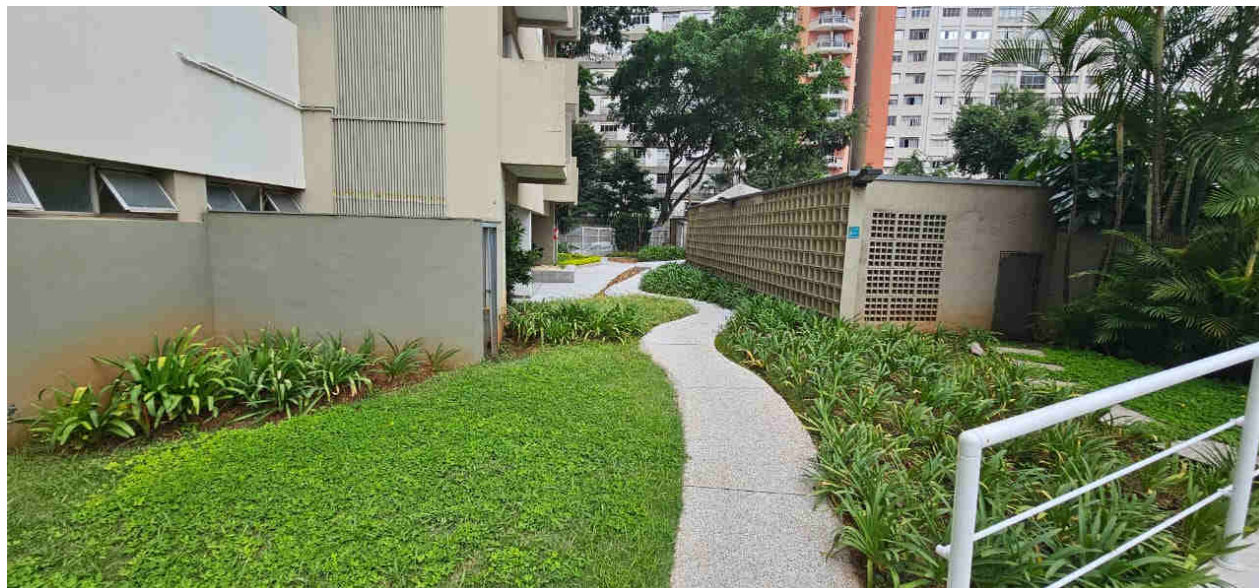
Corredor lateral – lado direito



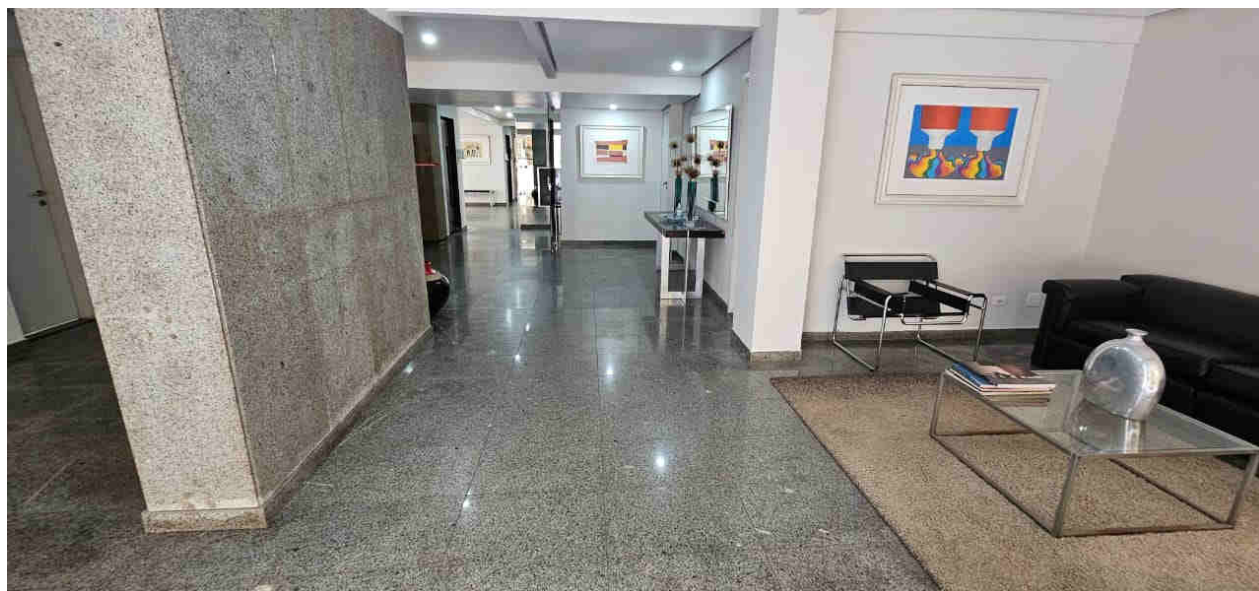
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Corredor lateral – lado esquerdo

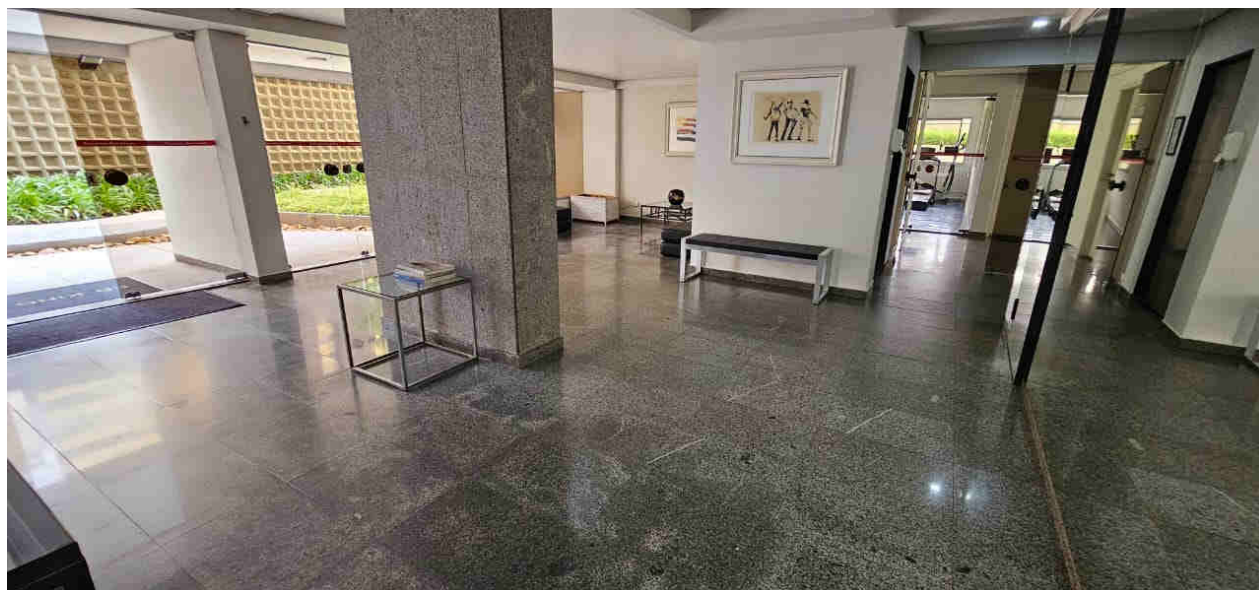


Salão de festas

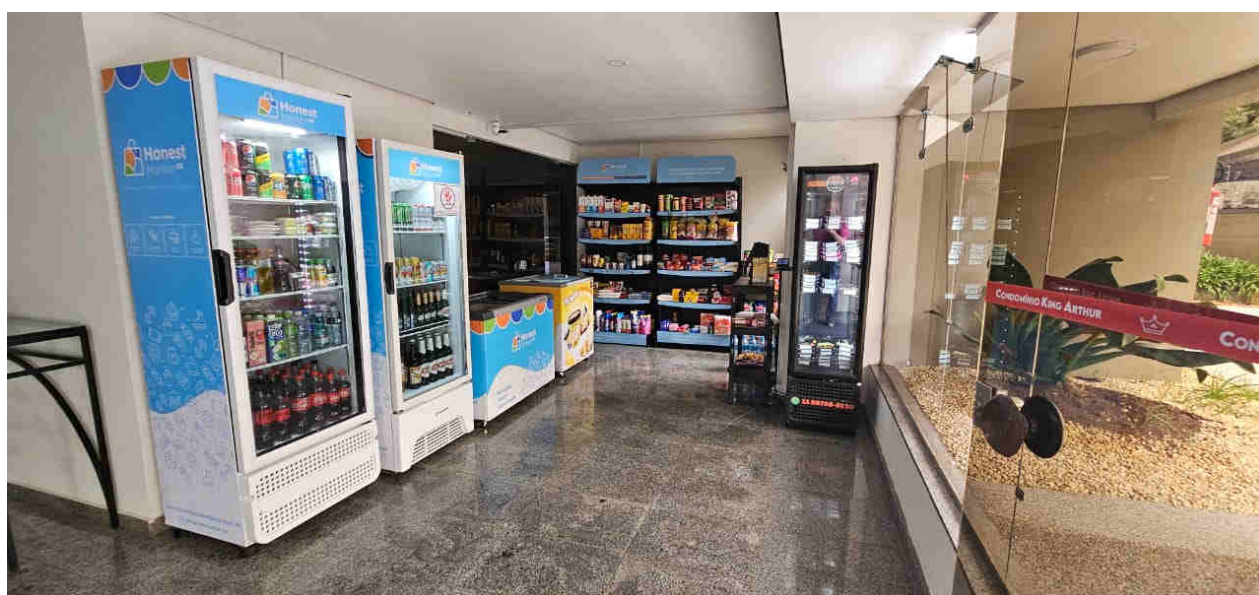


Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



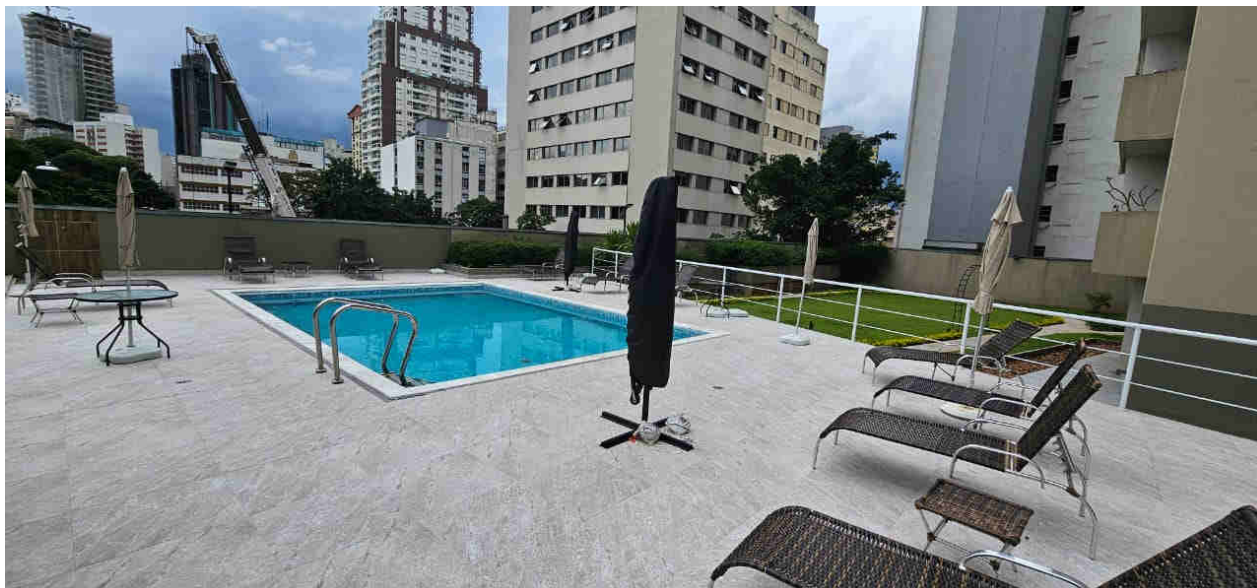
Serviço de minimercado



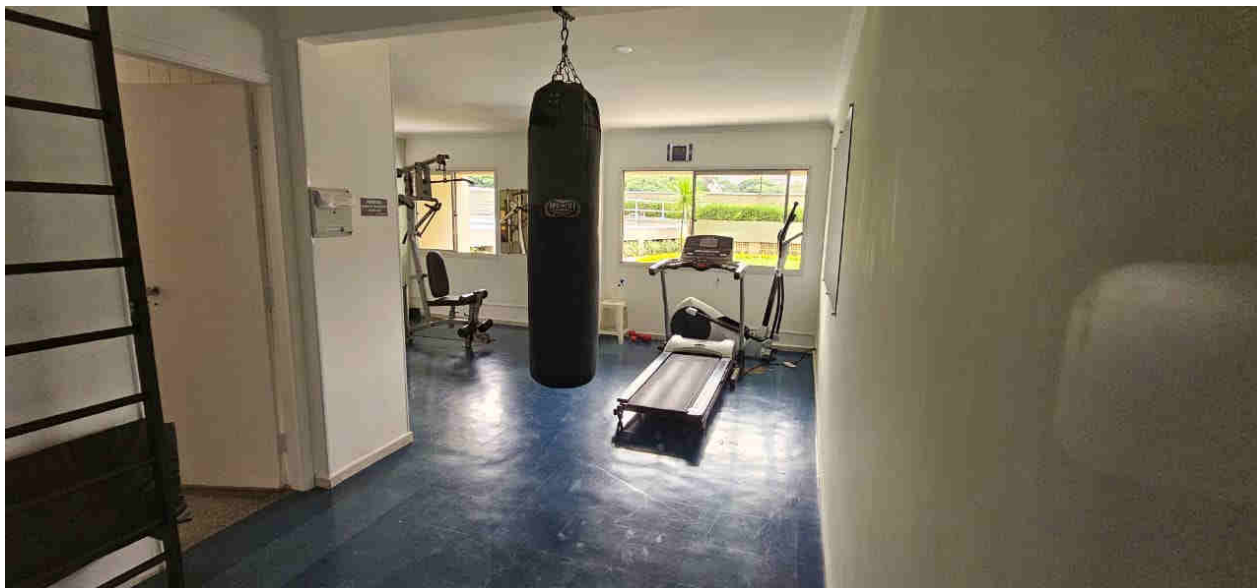
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Piscina



Academia



Luís Renato Vespero Britto Garcia

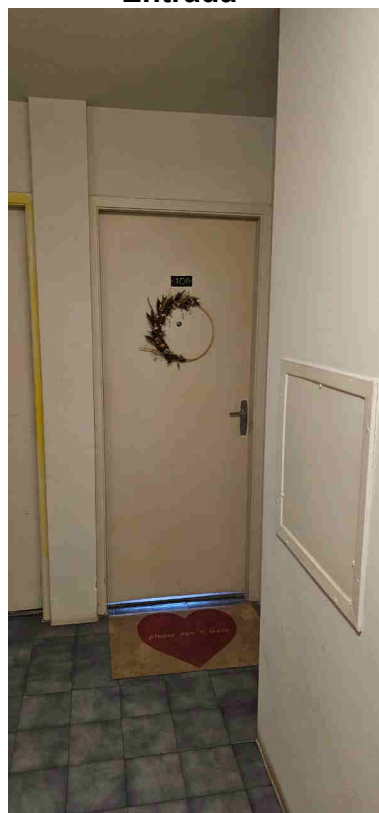
Perito em Avaliações Imobiliárias

Jardim



Fotos internas – imóvel avaliando

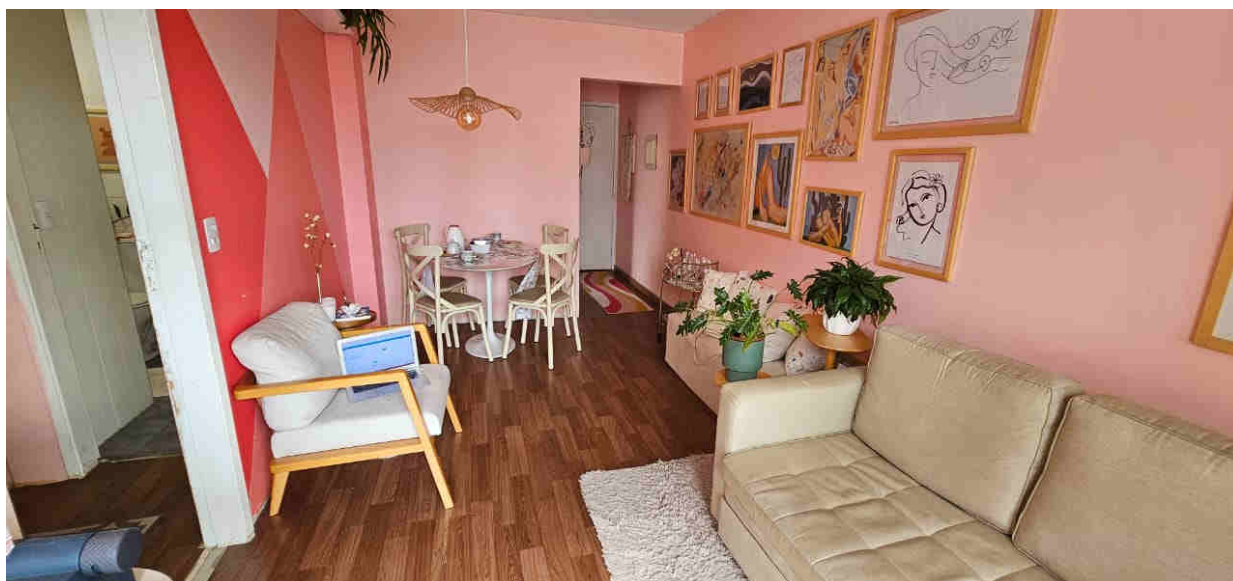
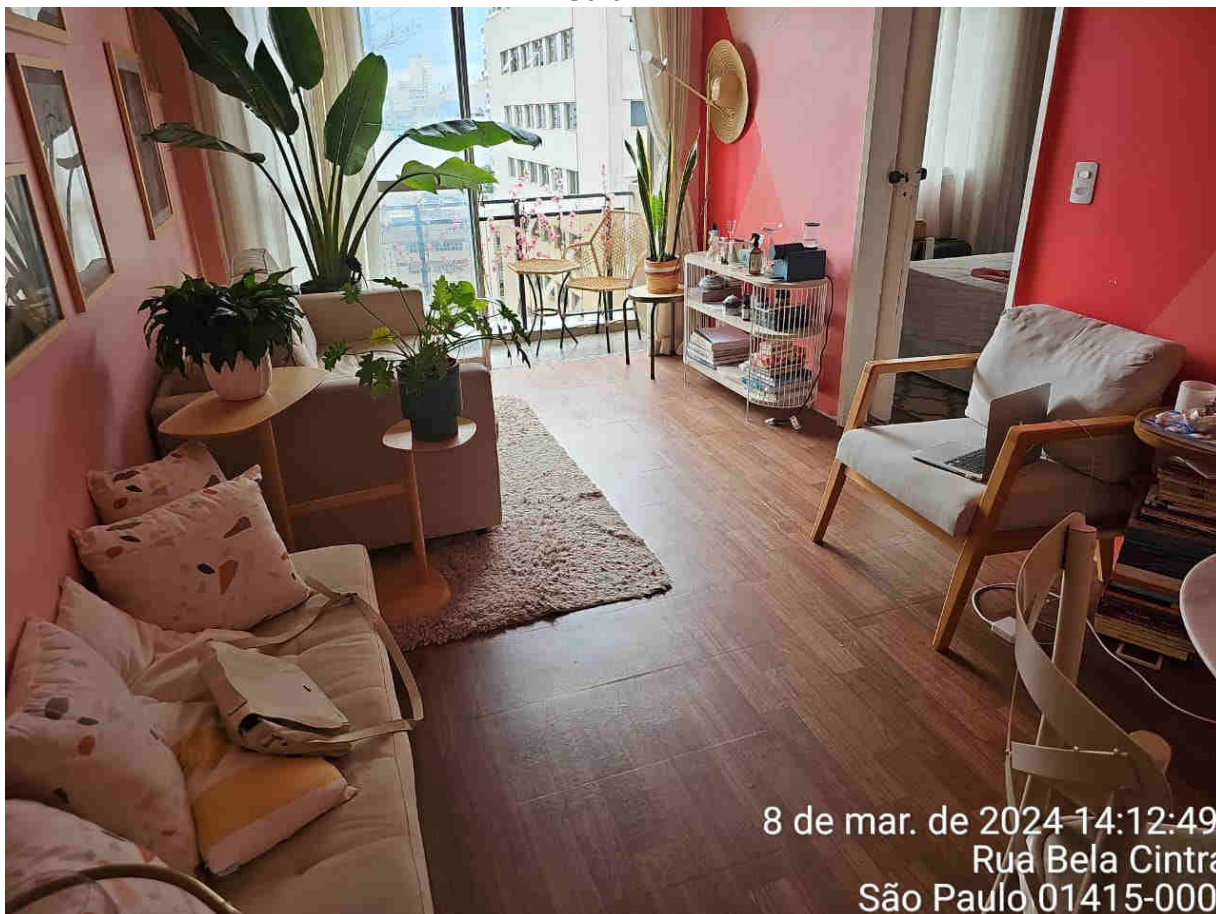
Entrada



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Sala



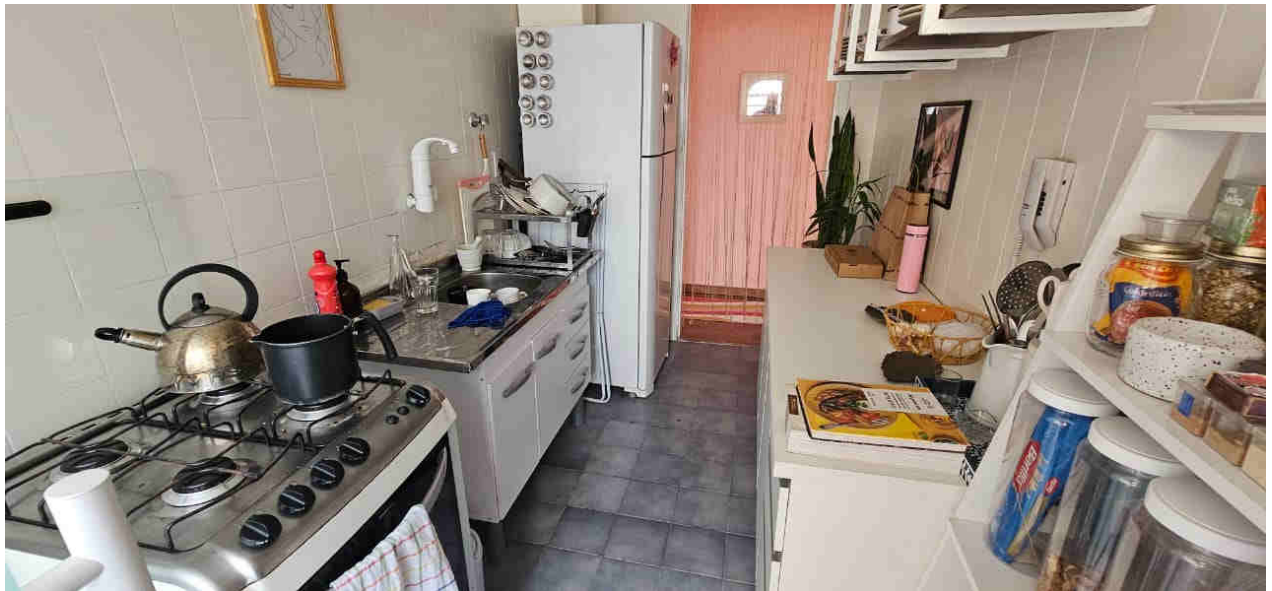
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Terraço

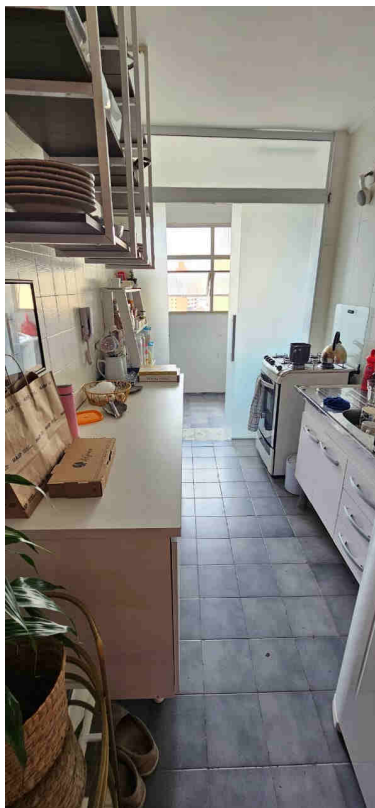


Cozinha

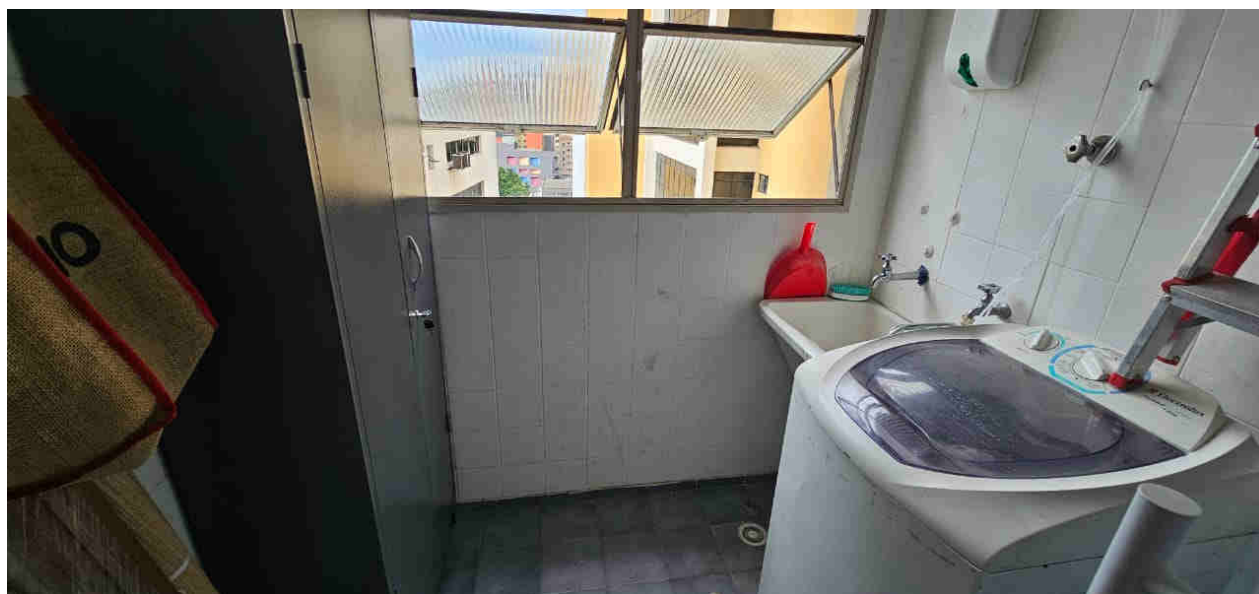


Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



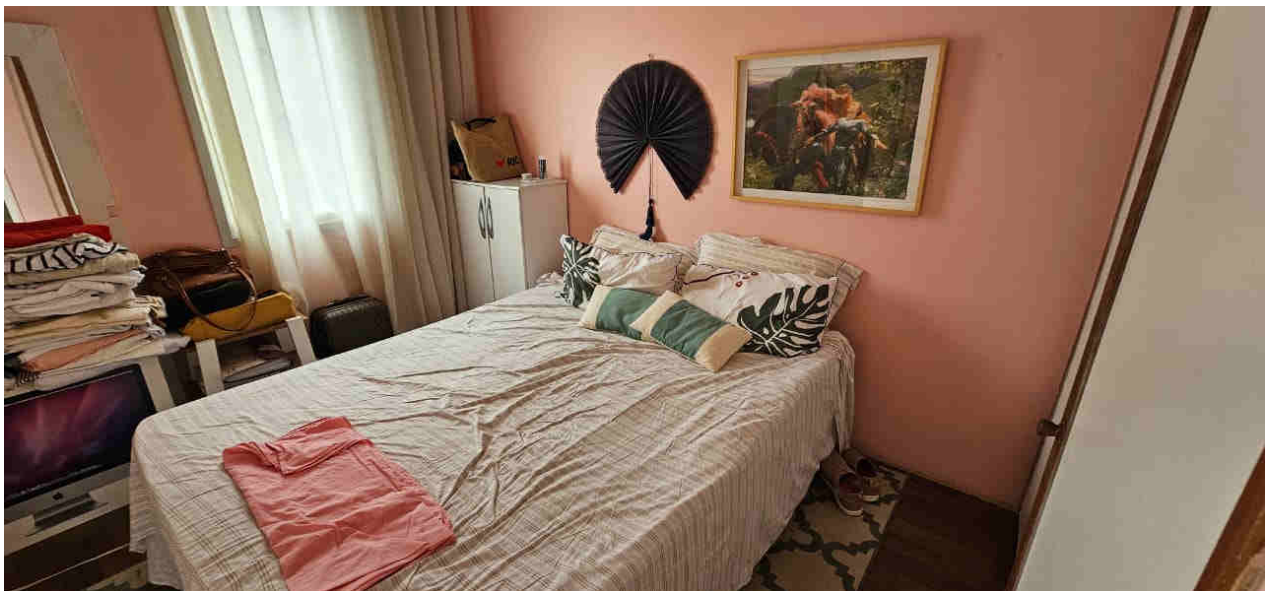
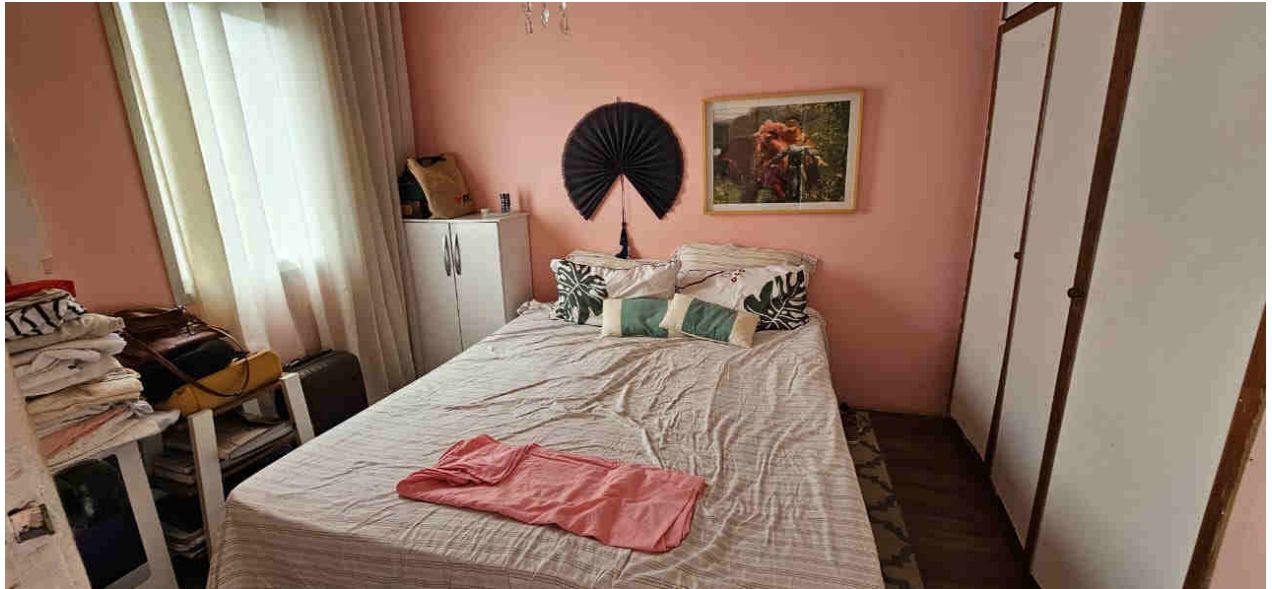
Área de serviço



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

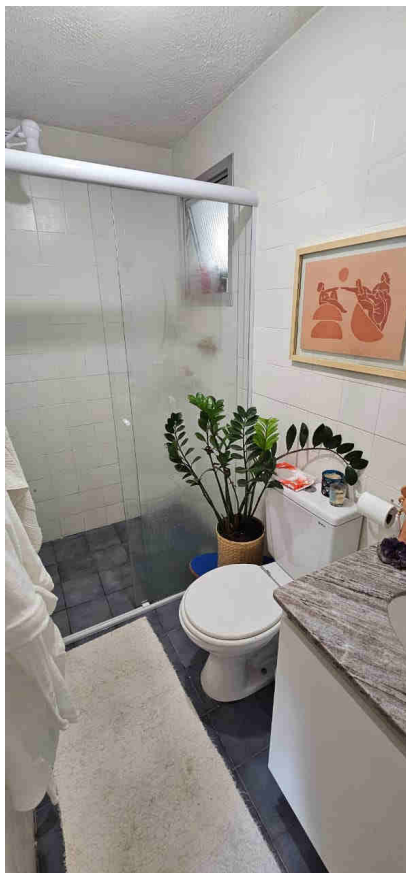
Quarto



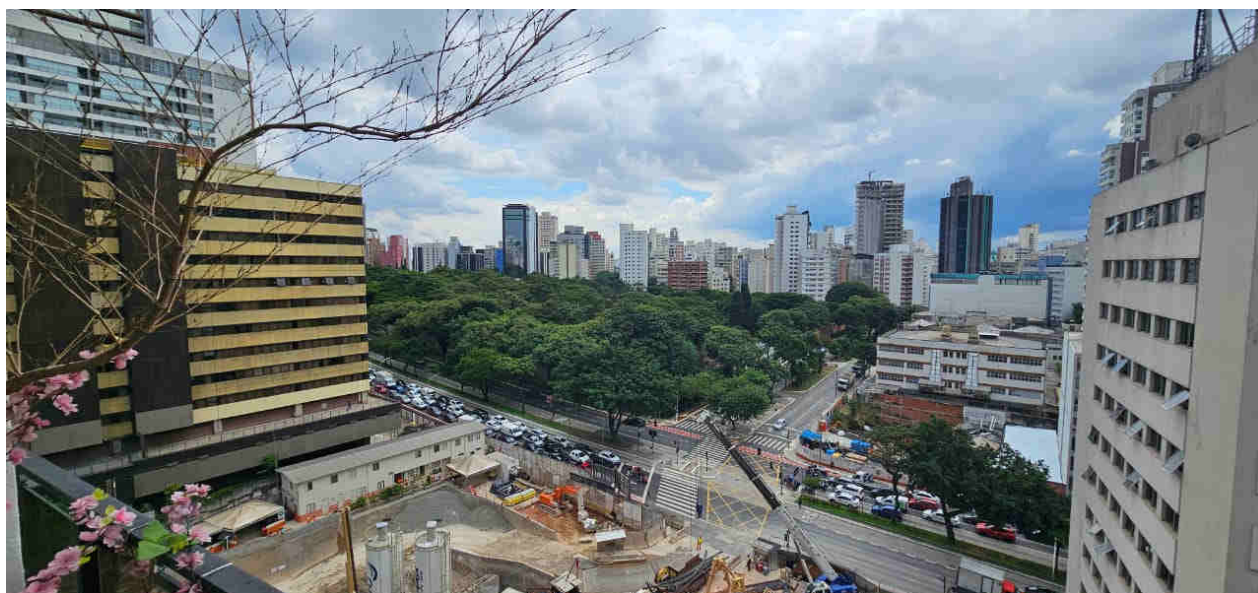
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Banheiro



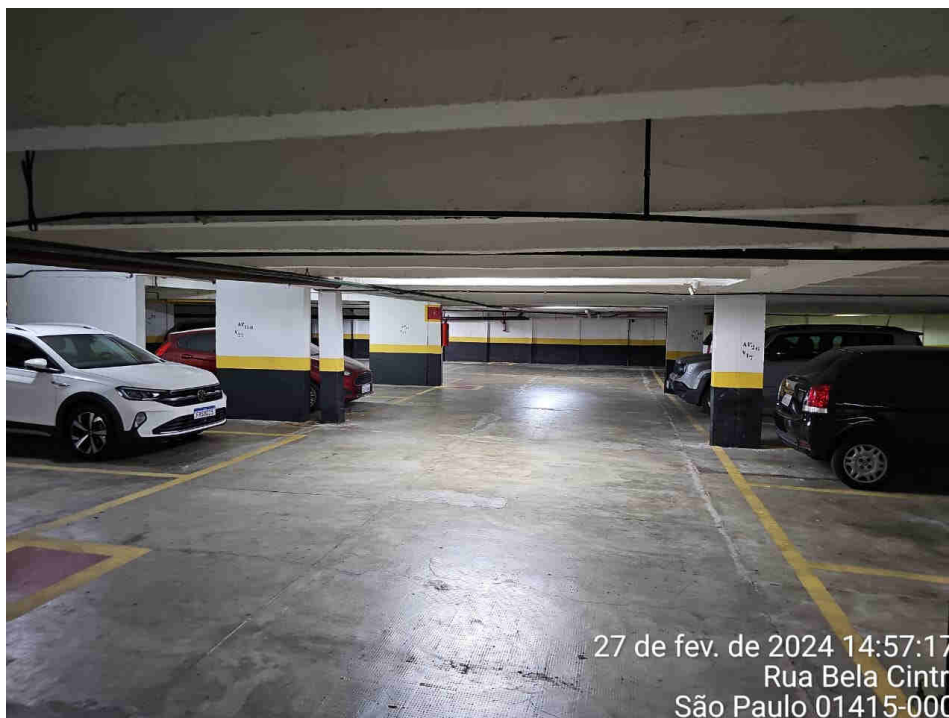
Vista do terraço



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

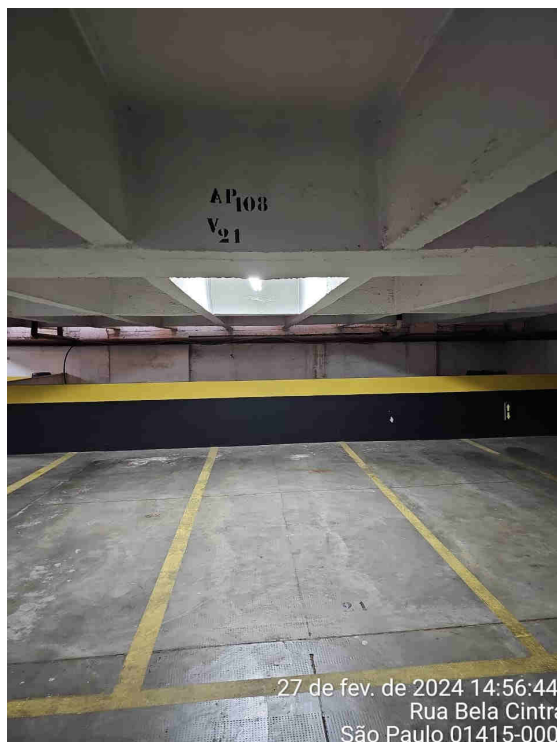
Primeiro Subsolo



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

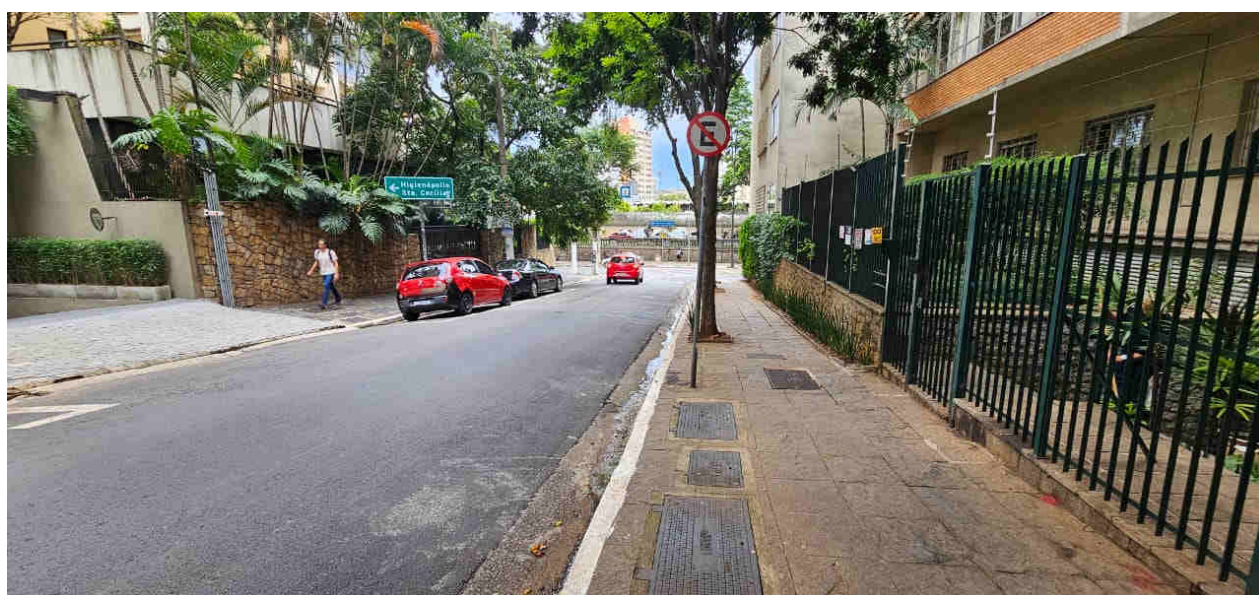
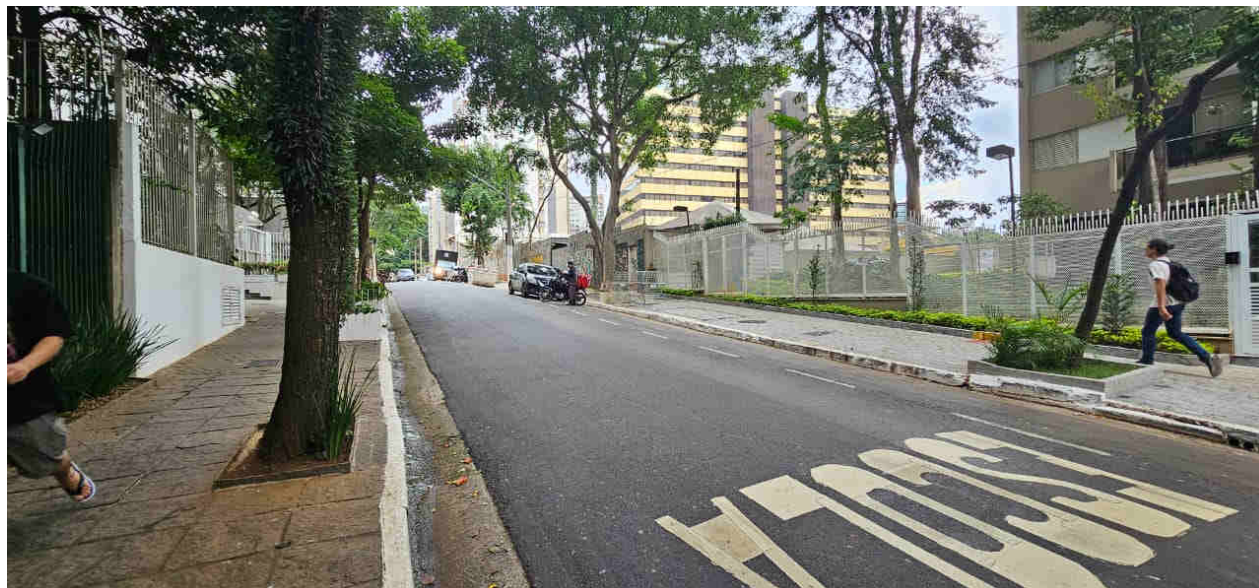
Vaga de garagem 21



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Imagens da rua Bela Cintra



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

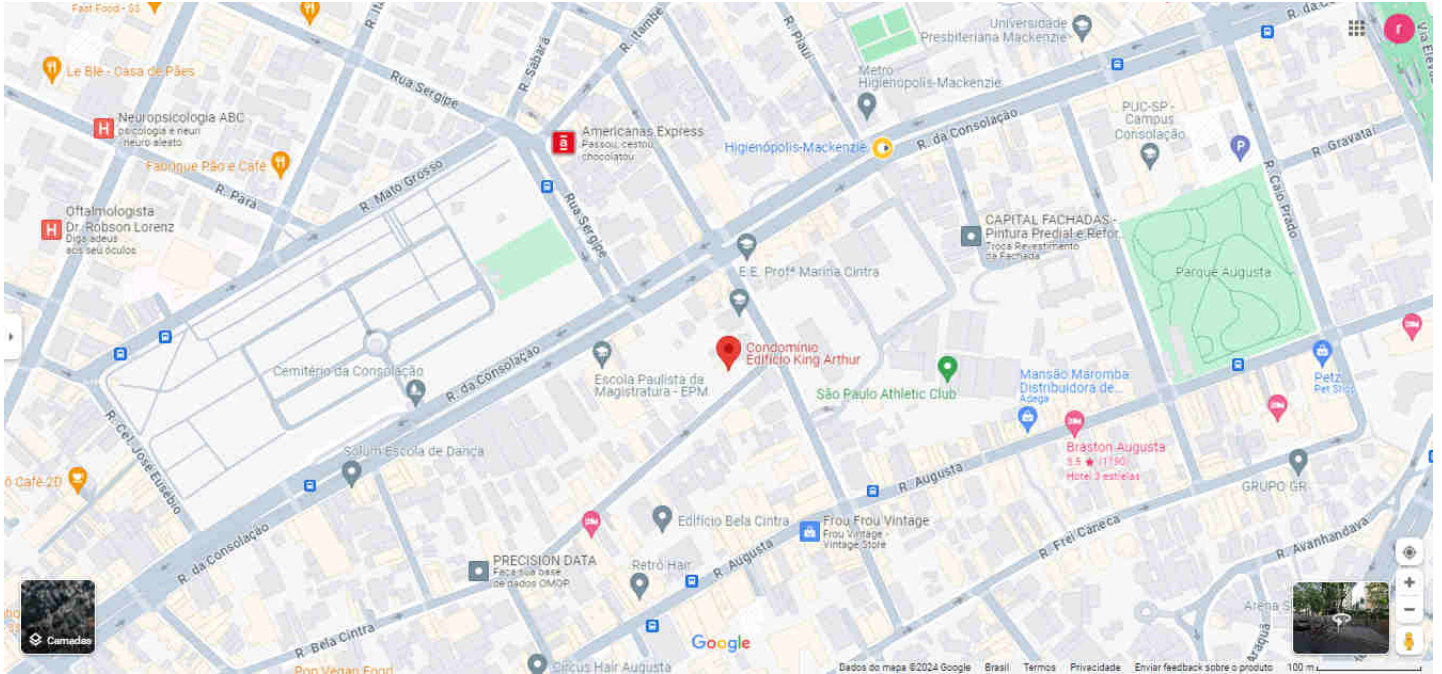
Anexo 2

Mapas da Região

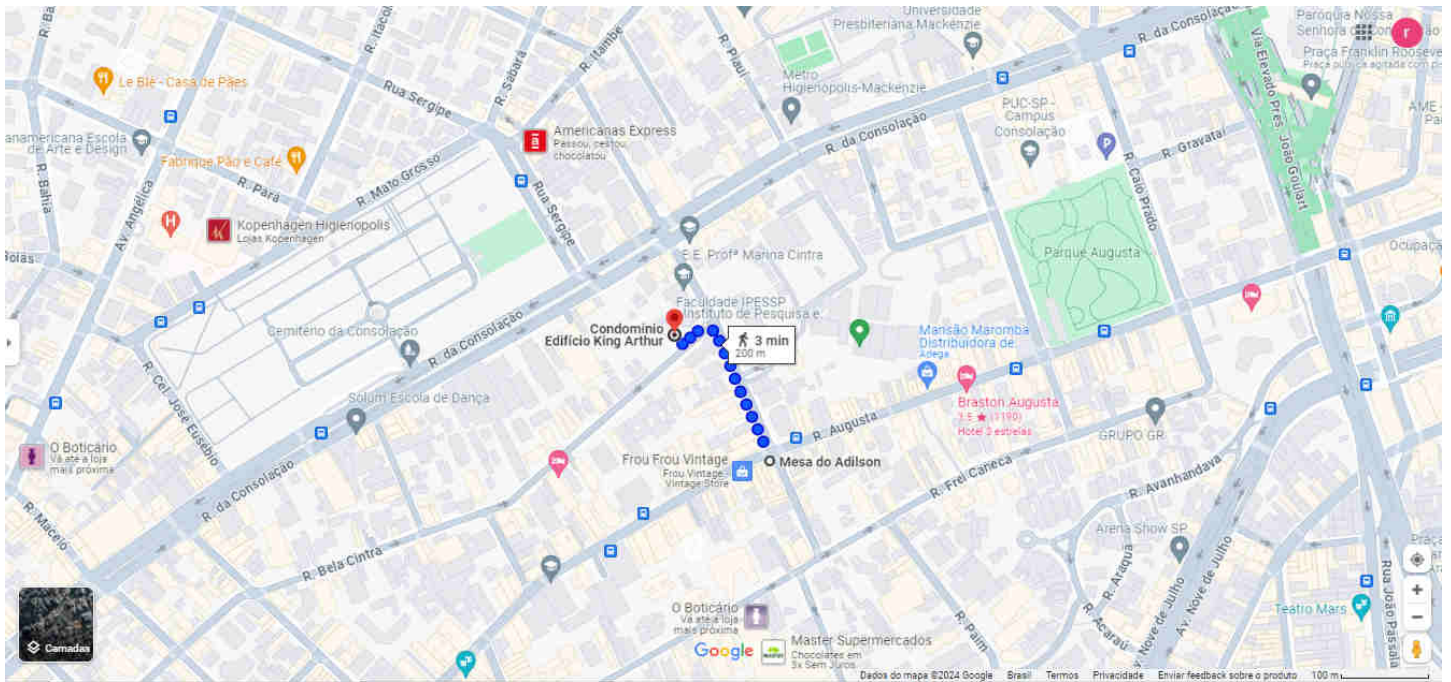
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Mapa aéreo Google



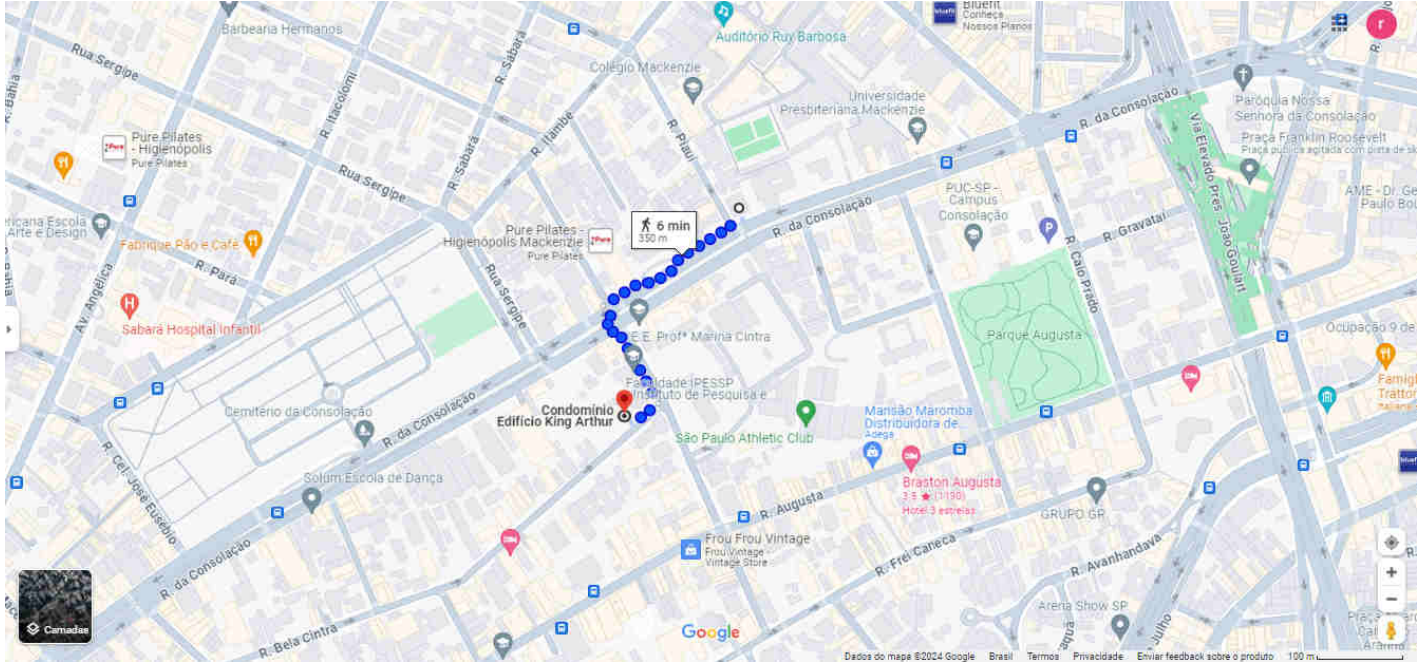
Distância Rua Augusta



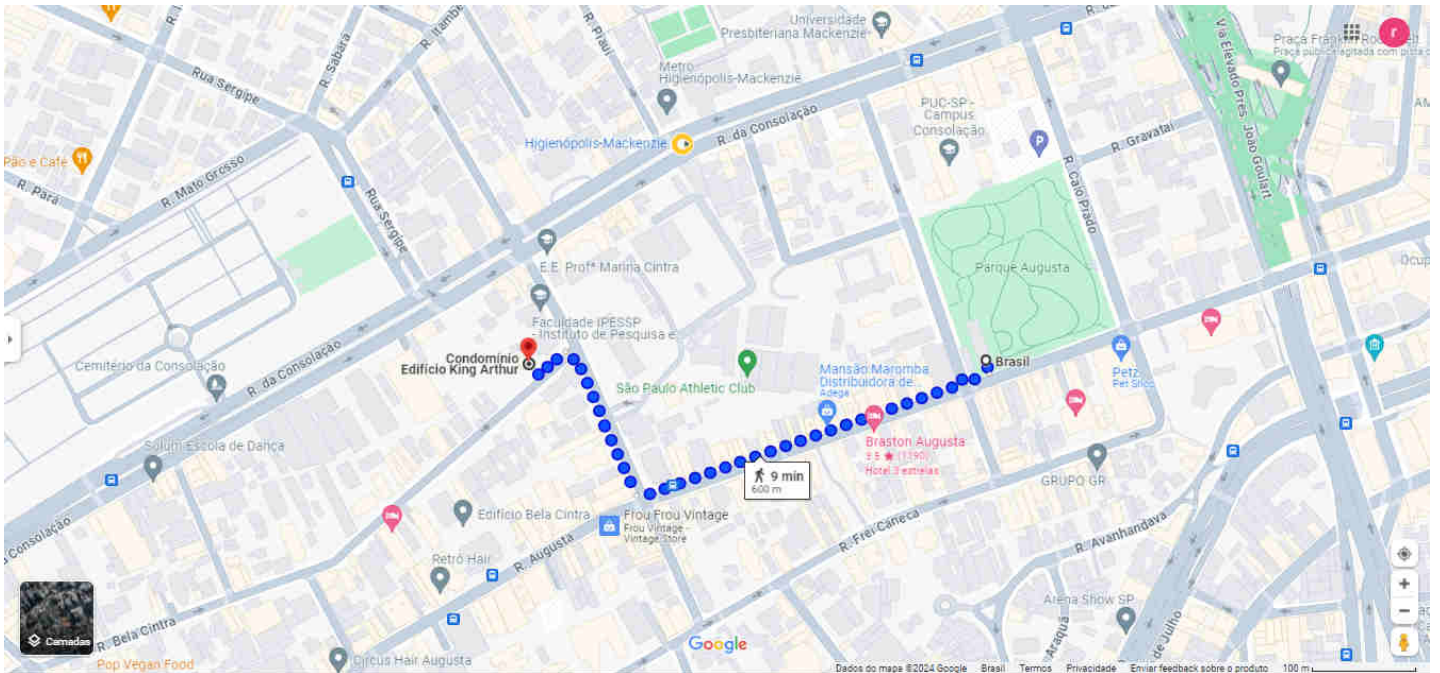
Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Distancia Metrô Higienópolis-Mackenzie



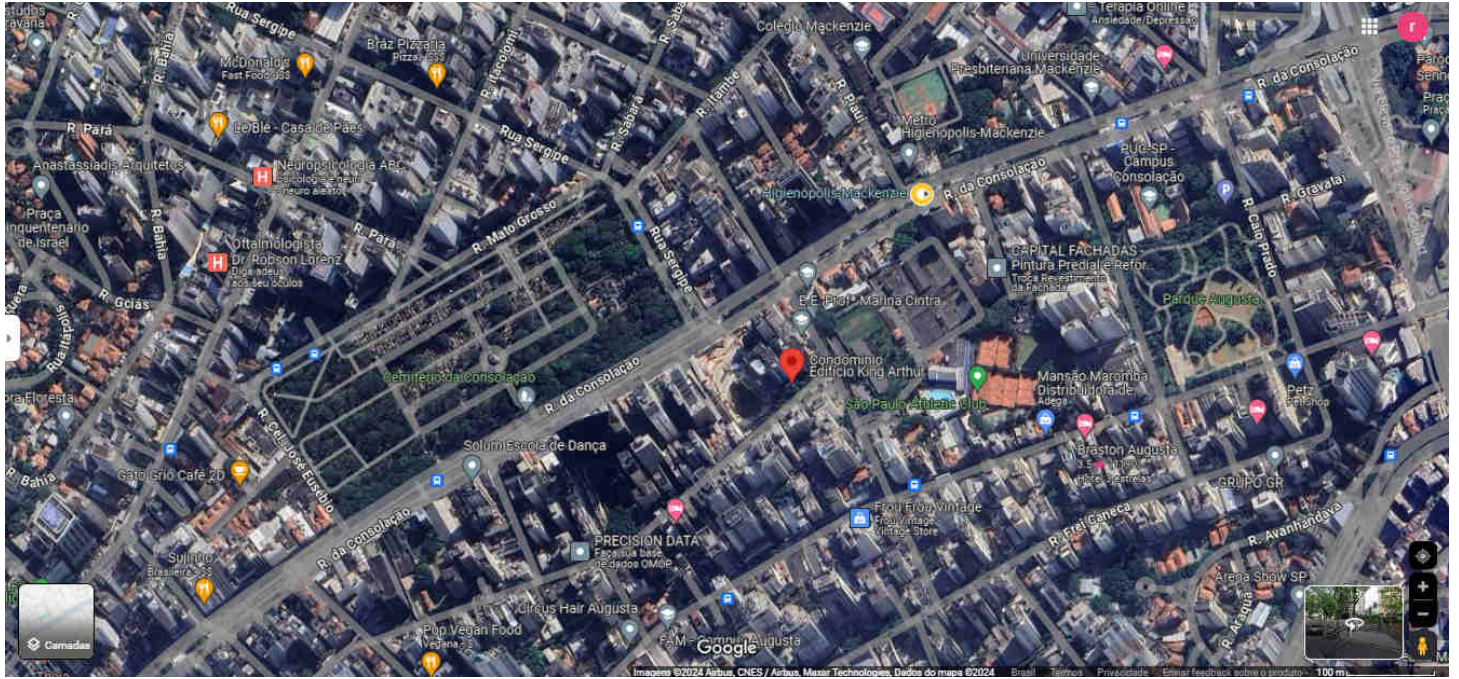
Distância Parque Augusta



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Imagem aérea Google



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Anexo 3

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 1

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Bela Cintra
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 54,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, Terreno limpo, sem construção, funcionava estacionamento.

3 – Preço (oferta): R\$ 550.000,00

4 – Fonte das Informações: Hidaka Imóveis

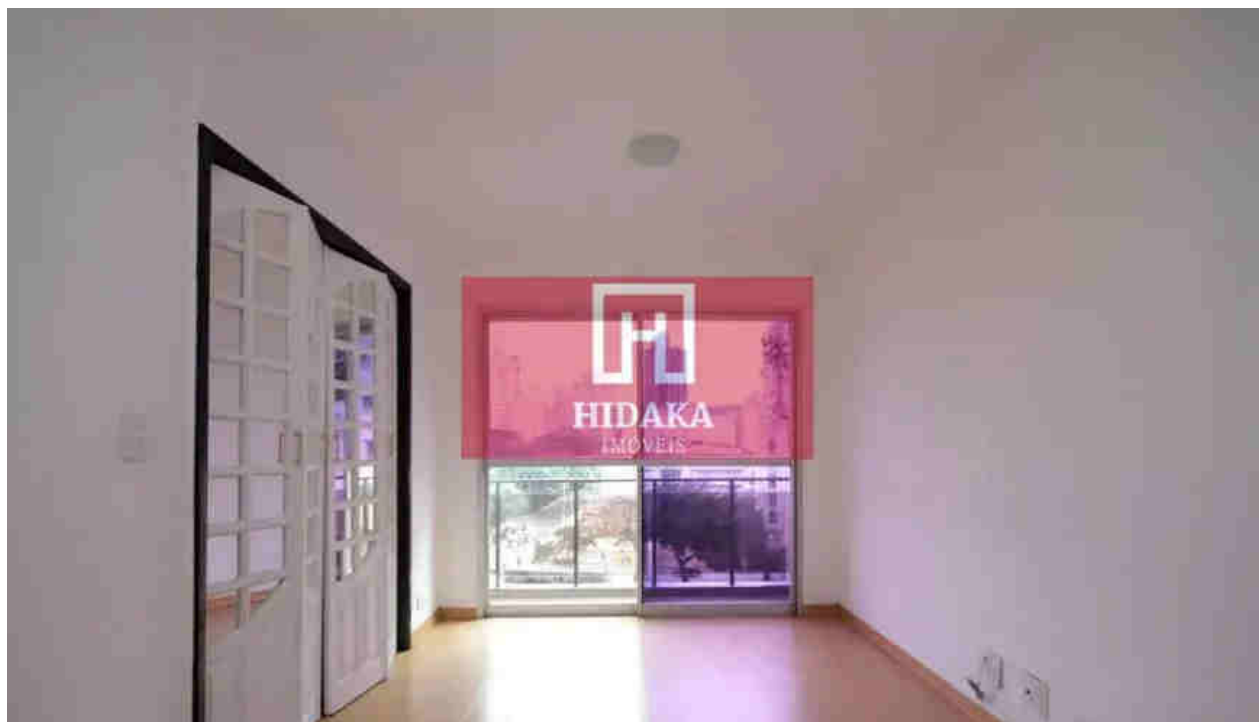
- Contato: Kawanny
- Telefone: (11) 97605-3728

5 – Data: 22/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 2

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Dona Antônia de Queiroz
- Bairro: Higienópolis
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 51,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 540.000,00

4 – Fonte das Informações: Imobiliária Tânia Amorim

- Contato: Tania
- Telefone: (11) 3255-1230

5 – Data: 22/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 3

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Pedro Taques
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 48,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 570.000,00

4 – Fonte das Informações: Tecad Imóveis

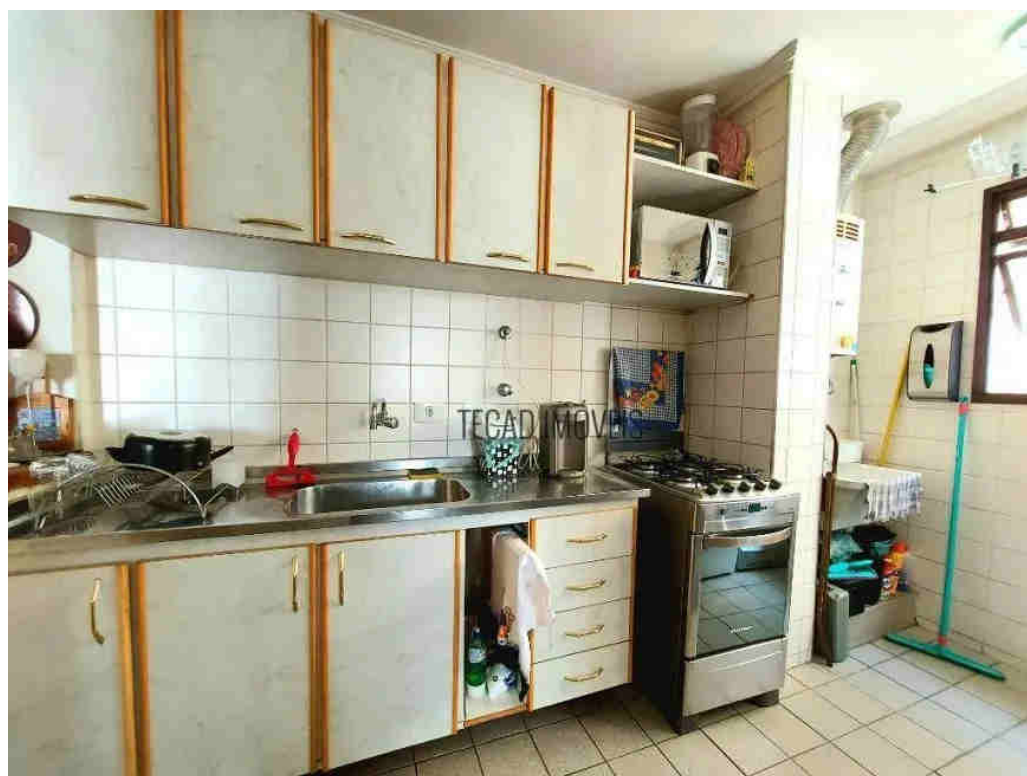
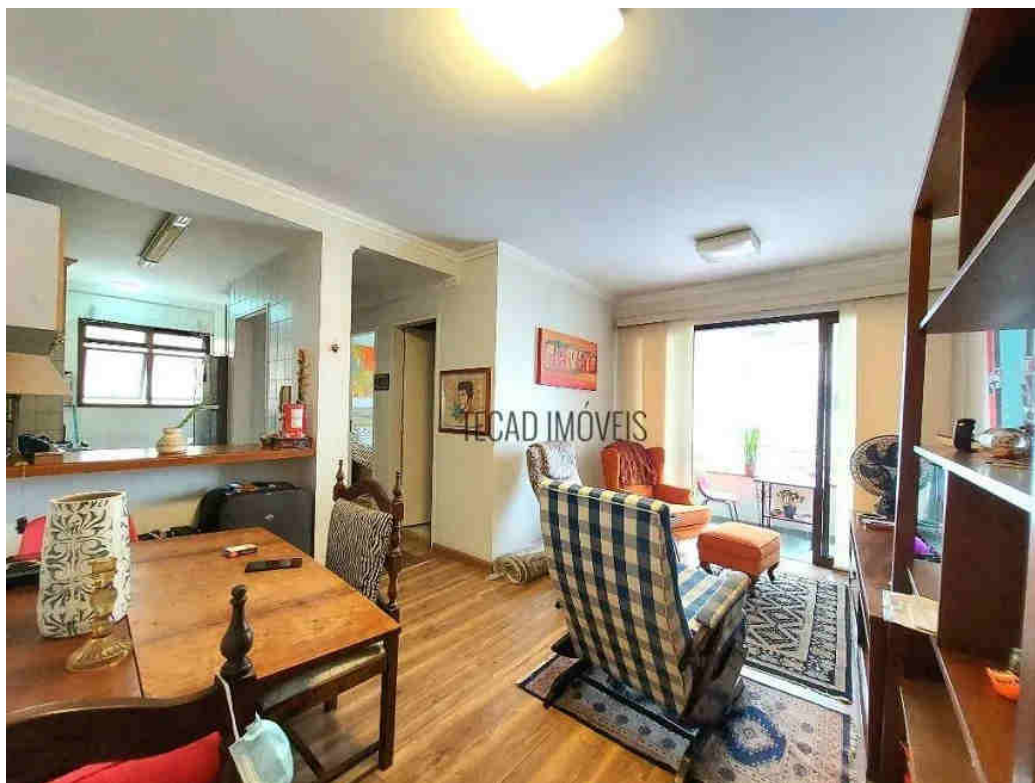
- Telefone: (11) 3133-2100

5 – Data: 22/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 4

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Frei Caneca
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 53,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 550.000,00

4 – Fonte das Informações: Stefanelli & Costa Negócios Imobiliários

- Telefone: (11) 3138-7700

5 – Data: 22/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 5

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Paim
- Bairro: Bela Vista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 53,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 530.000,00

4 – Fonte das Informações: VN Imóveis

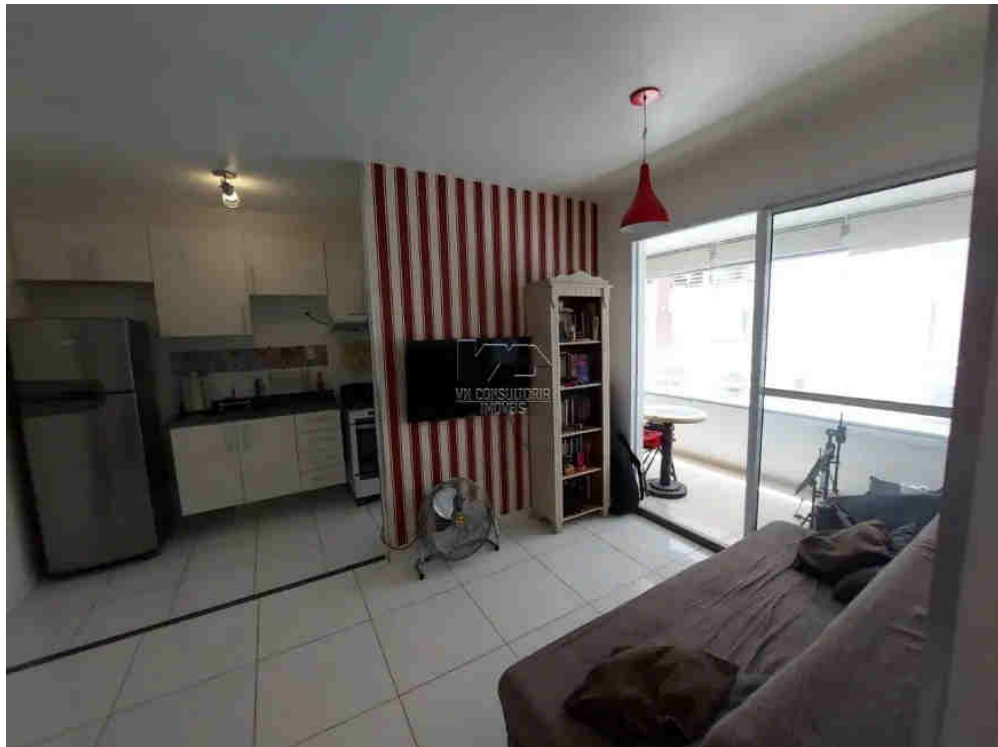
- Contato: Bruno
- Telefone: (11) 99316-9717

5 – Data: 22/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 6

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Bela Cintra
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 44,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 600.000,00

4 – Fonte das Informações: Brick House Assessoria Imobiliária

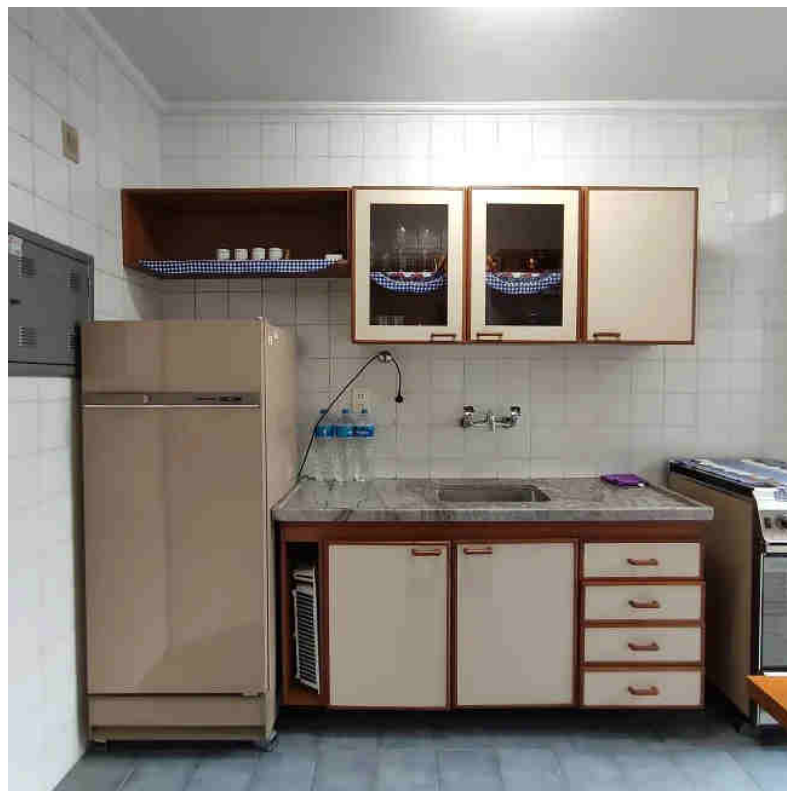
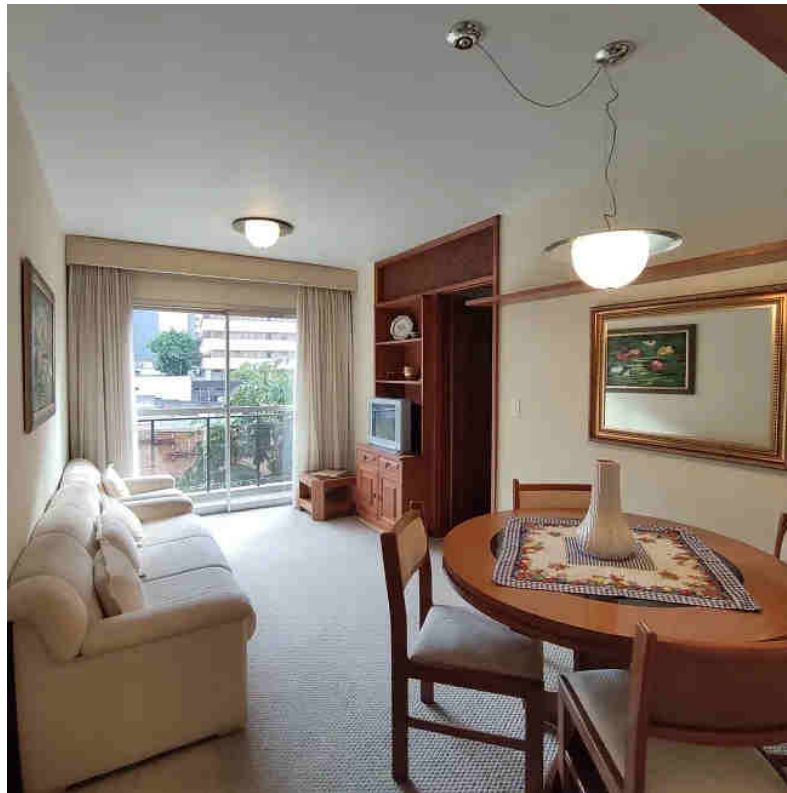
- Telefone: (11) 99789-6755

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 7

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Augusta
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 41,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 600.000,00

4 – Fonte das Informações: Rofe Imóveis

- Contato: Fábio Marques
- Telefone: (11) 2384-7633

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 8

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Bela Cintra
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 45,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 650.000,00

4 – Fonte das Informações: ABG Negócios Imobiliários

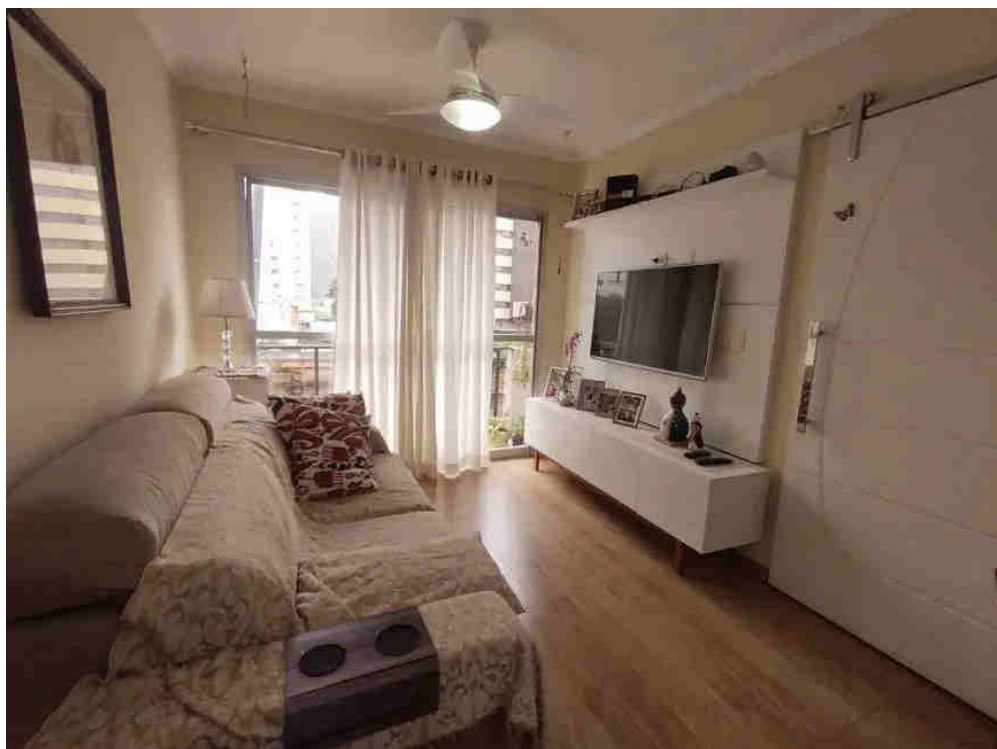
- Contato: Rodrigo Amorim
- Telefone: (11) 2899-3000

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 9

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Bela Cintra
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 44,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 550.000,00

4 – Fonte das Informações: Quinto Andar

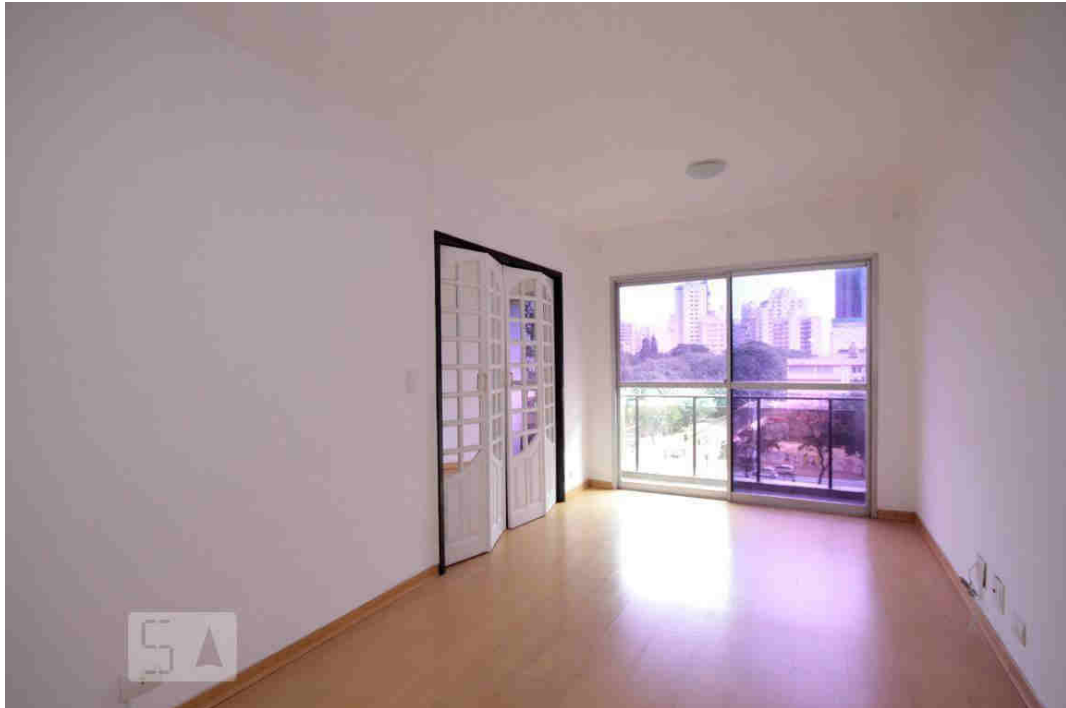
- Contato: Rosana
- Telefone: (11) 4950-5777

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 10

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Jaú
- Bairro: Jardim Paulista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 43,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 460.000,00

4 – Fonte das Informações: Quinto Andar

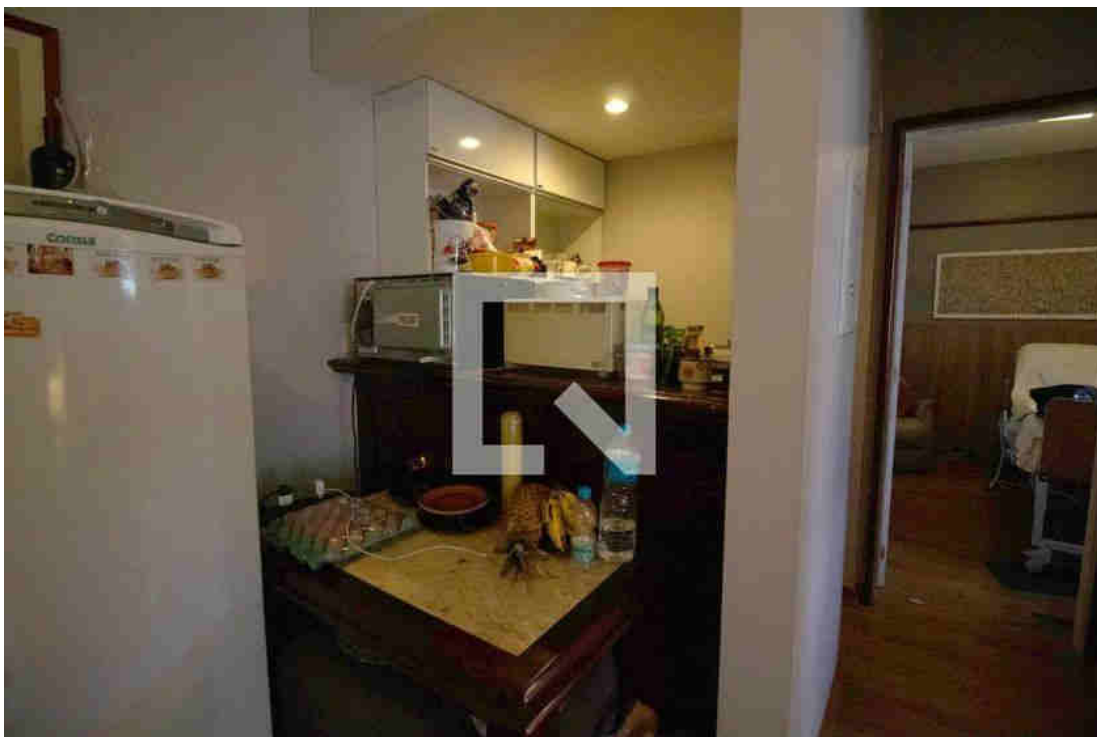
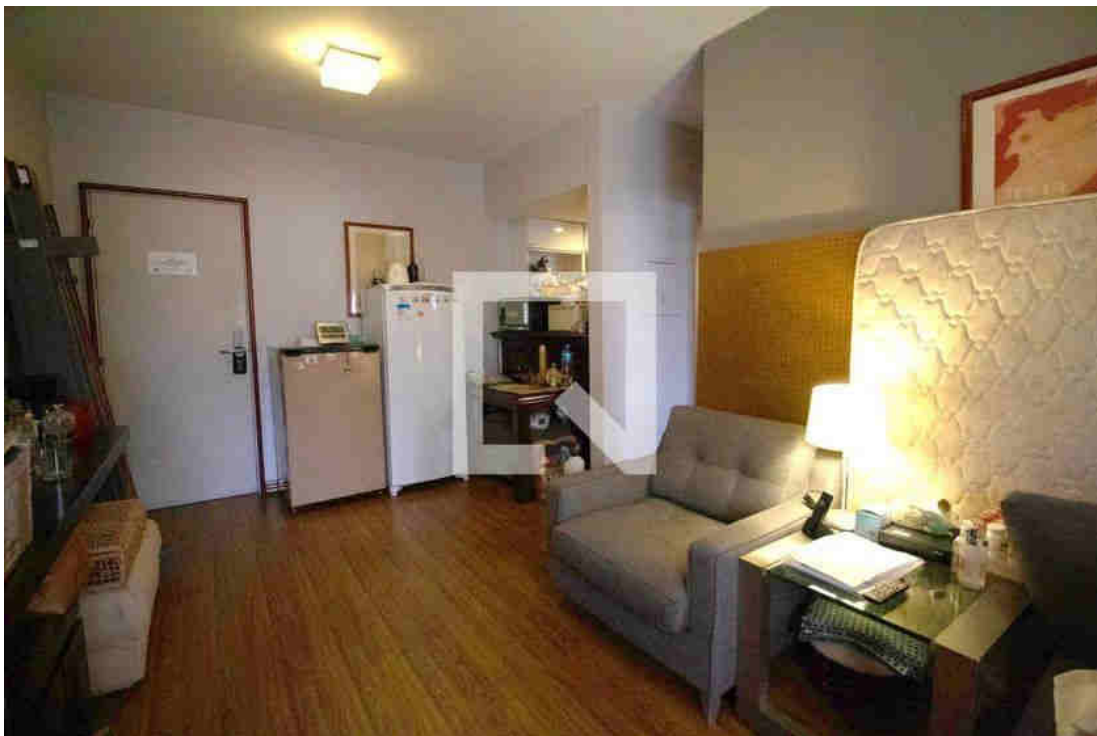
- Contato: Rosana
- Telefone: (11) 4950-5777

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 11

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Cincinato Braga
- Bairro: Bela Vista
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 38,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 690.000,00

4 – Fonte das Informações: Directa Imóveis

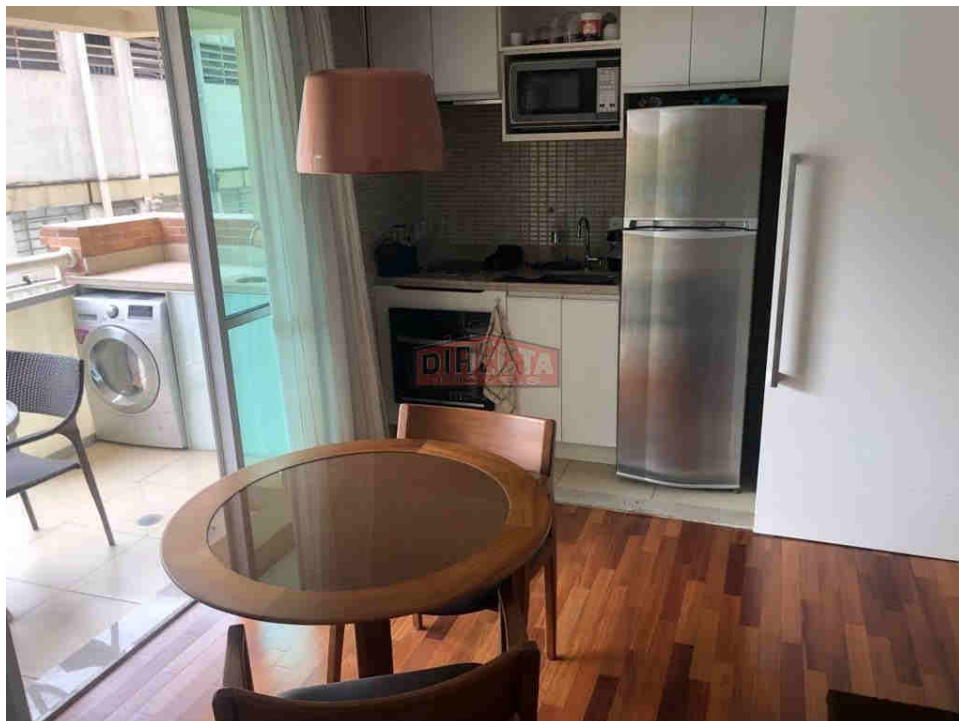
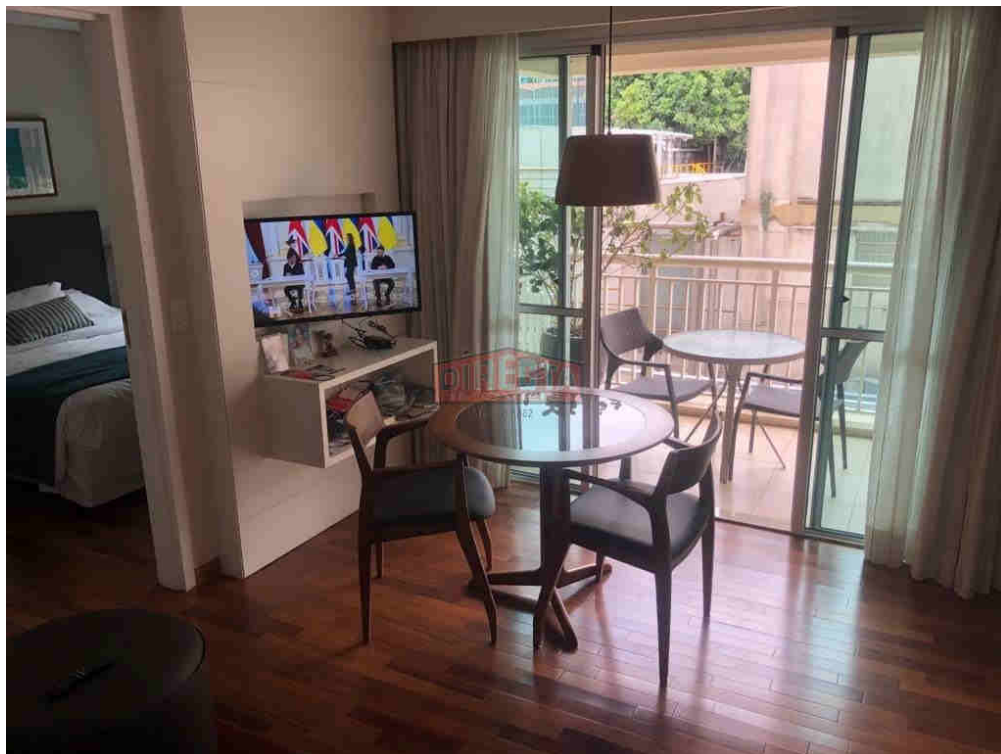
- Contato: Thales
- Telefone: (11) 3294-8700

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

Amostra 12

1 – Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 – Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Major Quedinho
- Bairro: Consolação
- Município: São Paulo
- UF: SP

1.2 – Áreas:

- Área útil: 47,00 m²

2 – Infra estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 – Preço (oferta): R\$ 530.000,00

4 – Fonte das Informações: HK Imóveis

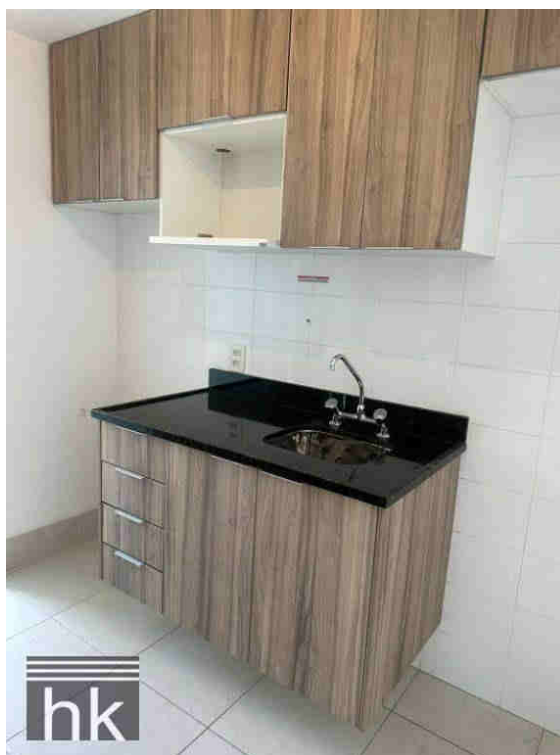
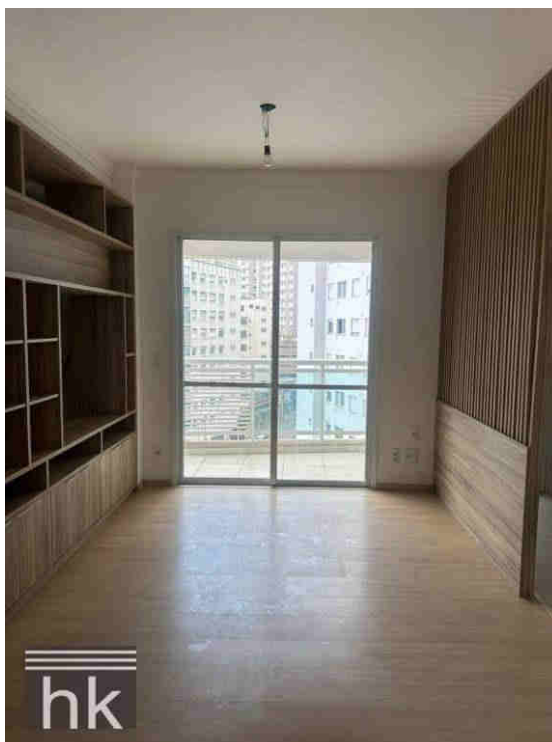
- Telefone: (11) 93325-9155

5 – Data: 23/03/2024

6 – Imagens:

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias



Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Nome:** Luís Renato Vespero Britto Garcia
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis e Perito Judicial Avaliador de Imóveis
- **CRECI:** 77.071-F – 2ª Região
- **CNAI:** 41.373
- **Formação Profissional:**

Formado em Negócios Imobiliários – FAM

Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE

Especialista em Consultoria Imobiliária – UNISCIESP

Especialização em Direito Imobiliário – FMU

Especialização em Direito Tributário Imobiliário – Dr. Jorge Tarcha

Avaliador de Imóveis – EBRAP

Perito Judicial – SINPEJUS e CRECI-SP

Experiência Profissional: Atuante no Mercado Imobiliário há mais de 25 anos no segmento de compra e venda de imóveis urbanos, com foco em investimentos imobiliários, avaliação de imóveis e áreas para incorporação.

Membro do Grupo de Avaliadores e Peritos Avaliadores do CRECI-SP.

Membro do Grupo de Trabalho da ABNT

- **Endereço:** Rua Professor Romeu Pellegrini, 96, Vila Monumento, São Paulo, SP
- **Telefone:** (11) 98206-8216
- **E-mail:** peritojudicial.renatogarcia@gmail.com

Evento 260

Evento:

CONCLUSOS PARA DECISAO

Data:

09/04/2024 07:07:00

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:

1072970-50.2015.8.26.0100/SP

Sequência Evento:

260

Evento 261

Evento:

JUNTADA SAJ PETICAO JUNTADA N PROTOCOLO WJMJ24407415363TIPO DA
PETICAO MANIFESTACAO DO PERITODATA 11042024 2211

Data:

11/04/2024 22:15:38

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:

1072970-50.2015.8.26.0100/SP

Sequência Evento:

261

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14° VARA
CÍVEL – FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR

PROCESSO Nº.: **1072970-50.2015.8.26.0100**

ASSUNTO: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KING ARTHUR**

EXECUTADO: **ESPÓLIO DE LUIZ PIRES TEIXEIRA**

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, determinado pelo **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN**, nos autos, acima numerada, movida por Condomínio Edifício King Arthur, em face de Espólio de Luiz Pires Teixeira, Solicito Despacho de Vossa Excelência para envio do formulário MLE referente a levantamento de honorários.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 11 de abril de 2.024

LUÍS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA

Perito Judicial

CRECI-SP 77.071-F

CNAI 41.373



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

14ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br

C O N C L U S Ã O

Em 26 de abril de 2024 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin.

D E C I S Ã O

Processo nº: **1072970-50.2015.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício King Arthur**
Executado: **ESPÓLIO DE LUIZ PIRES TEIXEIRA**

Vistos.

- 1)** Fls. 520/583: Digam as partes no prazo legal.
- 2)** Fls. 584: Expeça-se MLE como requerido.

Para a expedição do mandado de levantamento deverá o lustre Perito preencher o formulário eletrônico disponível no *link* abaixo, que permitirá a transposição dos dados preenchidos pelo próprio Advogado diretamente ao sistema de expedição, o que gerará ganho de tempo, pela desnecessidade de preenchimento manual pelos integrantes da UPJ-IX:

https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=LUKQNVmONkCSRdbt2MwPeiA4EU_9BW9CmvDNf5J5xy1UMTJDQVJCNUeWUkxPTUxNMVRHUVk4WIAzVS4u

Eventuais dúvidas podem ser dirimidas pelo e-mail:
upj11a15cv@tjsp.jus.br

Intimem-se.

São Paulo, 26 de abril de 2024.

Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito

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

TJ/SP - COMARCA DE SÃO PAULO
Certidão - Processo 1072970-50.2015.8.26.0100

Emitido em: 29/04/2024 01:23
Página: 1

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0322/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Debora Chedid Zarif (OAB 237796/SP)	D.J.E
Edwin Ferreira Britto Filho (OAB 51385/SP)	D.J.E
Juliana Marantes Marchiori (OAB 283201/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 520/583: Digam as partes no prazo legal. 2) Fls. 584: Expeça-se MLE como requerido. Para a expedição do mandado de levantamento deverá o lustre Perito preencher o formulário eletrônico disponível no link abaixo, que permitirá a transposição dos dados preenchidos pelo próprio Advogado diretamente ao sistema de expedição, o que gerará ganho de tempo, pela desnecessidade de preenchimento manual pelos integrantes da UPJ-IX: https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=LUKQNVmONkCSRdbt2MwPeiA4EU_9BW9CmvDNf5J5xy1UMTJDQVJCNUeWUkxPTUxNMVRHUVk4WIAzVS4u Eventuais dúvidas podem ser dirimidas pelo e-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br Intimem-se."

São Paulo, 29 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0322/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/04/2024. Considera-se a data de publicação em 02/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Debora Chedid Zarif (OAB 237796/SP)

Edwin Ferreira Britto Filho (OAB 51385/SP)

Juliana Marantes Marchiori (OAB 283201/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 520/583: Digam as partes no prazo legal. 2) Fls. 584: Expeça-se MLE como requerido. Para a expedição do mandado de levantamento deverá o lustre Perito preencher formulário eletrônico disponível no link abaixo, que permitirá a transposição dos dados preenchidos pelo próprio Advogado diretamente ao sistema de expedição, o que gerará ganho de tempo, pela desnecessidade de preenchimento manual pelos integrantes da UPJ-IX: https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=LUKQNVmONkCSRdbt2MwPeiA4EU_9BW9CmvDNf5J5xy1UMTJDQVJCNUEwUkxPTUxNMVRHUVk4WIAzVS4u Eventuais dúvidas podem ser dirimidas pelo e-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br Intimem-se."

SÃO PAULO, 30 de abril de 2024.

Evento 263

Evento:

JUNTADA SAJ PETICAO JUNTADA N PROTOCOLO WJMJ24408743968TIPO DA
PETICAO PEDIDO DE HONORARIOS SOLICITACAO DO PERITODATA 26042024 2008

Data:

26/04/2024 20:10:52

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

Processo:

1072970-50.2015.8.26.0100/SP

Sequência Evento:

263

Luís Renato Vespero Britto Garcia

Perito em Avaliações Imobiliárias

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14° VARA
CÍVEL – FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR

PROCESSO Nº.: **1072970-50.2015.8.26.0100**

ASSUNTO: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KING ARTHUR**

EXECUTADO: **ESPÓLIO DE LUIZ PIRES TEIXEIRA**

Luís Renato Vespero Britto Garcia, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, determinado pelo **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN**, nos autos, acima numerada, movida por Condomínio Edifício King Arthur, em face de Espólio de Luiz Pires Teixeira, Solicito levantamento de honorários conforme formulário MLE que está no anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 26 de abril de 2024

LUÍS RENATO VESPERO BRITTO GARCIA

Perito Judicial

CRECI-SP 77.071-F

CNAI 41.373



Formulário MLE - Automatizado - UPJ IX - Foro Central Cível - (11ª a 15ª VARAS CÍVEIS)

LEIA COM ATENÇÃO:

NÃO VALE PARA OUTRA UNIDADE JUDICIAL.

NO FINAL DO PREENCHIMENTO (AO RESPONDER A ÚLTIMA PERGUNTA) CLIQUE EM "ENVIAR", IMPRIMA O FORMULÁRIO EM PDF E JUNTE NO RESPECTIVO PROCESSO.

A JUNTADA SOMENTE É DISPENSADA SE OS DADOS ENVIADOS ELETRONICAMENTE CONSTAR DE FORMULÁRIO JÁ APRESENTADO NOS AUTOS.

CASO QUALQUER DADO TENHA DE SER ATUALIZADO OU CORRIGIDO, POR QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, A JUNTADA DO FORMULÁRIO EM PDF SE FAZ OBRIGATÓRIA.

Este formulário servirá para recolher os dados e inserir no sistema de emissão de MLE's de forma automatizada, por essa razão, ainda que submetido à conferência, pedimos a **EXTREMA ATENÇÃO** em seu preenchimento.

1) Ao indicar as folhas da procuração, fazê-lo de forma que se compreenda o encadeamento dos poderes conferidos. **Se o encadeamento do poderes não for indicado, o processo será retirado da fila de expedição.**

IMPORTANTE: i) no instrumento de mandato tem de constar a cláusula para "receber e dar quitação"; ii) o protocolo do formulário tem de ser, necessariamente, realizado por advogado constante da procuração.

2) O item "1" tem de constar o número do processo em que está depositada a quantia. No item "2" tem de constar o número do processo em foi deferido o levantamento. Caso coincida com o número do item anterior, insira-o mesmo assim.

Isso é importante para que seja informado no processo onde está o depósito que a ordem pode ter sido proferida em outro.

26/04/2024, 20:02

Formulário MLE - Automatizado - UPJ IX - Foro Central Cível - (11ª a 15ª VARAS CÍVEIS)

Exemplo: A ordem de levantamento foi dada no cumprimento para depósito constante do principal.

1. Número do Processo que Consta o Depósito (Formato CNJ) *

Caso o número esteja errado ou incompleto, o processo **SERÁ EXCLUÍDO** da fila de expedição. Confirme antes de passar ao próximo item **(INSERIR PONTOS E TRAÇOS)**

1072070-50.2015.8.26.0100

2. Número do Processo no qual foi Proferida Decisão de Deferimento (FORMATO CNJ) *

Por gentileza, INSERIR ainda se for o mesmo processo indicado no item anterior. **(INSERIR PONTOS E TRAÇOS)**

1072070-50.2015.8.26.0100

3. Folhas da Procuração, Substabelecimento. *

(Vide Item "1" das Instruções) - Se não for o caso, preencha: "Causa própria", "Perito", etc. **ATENTAR-SE PARA CLÁUSULA para "RECEBER E DAR QUITAÇÃO"**. Caso a procuração não tenha poderes, o processo será retirado da fila de expedição.

Perito

4. Indicar a Folha da Decisão que Deferiu o Levantamento. *

Caso ainda **NÃO TENHA SIDO DEFERIDO**, aguarde para enviar o formulário.

585

5. Tipo de Beneficiário *

Pessoa Física ou Jurídica titular da conta ou aquela responsável pelo saque no caso de Comparecimento ao Banco

Terceiro

