

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE
SÃO PAULO**

Autos do processo nº 0012484-36.2003.8.26.0004

CONDOMÍNIO PROJETO BANDEIRANTE, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **CATARINA VITORIA COITINHO E SILVA HENRIQUE**, igualmente qualificada, vem à presença de V. Exa., por intermédio de seu advogado signatário, em atenção ao r. ato ordinatório de fls. 876, expor e requerer o quanto segue.

1. Inicialmente, o Exequente pugna pela juntada de matrícula atualizada do imóvel (**Doc. 01**) e de memória de cálculo devidamente atualizada (**Doc. 02**), perfazendo o débito o montante de R\$ 406.785,31 (quatrocentos e seis mil, setecentos e oitenta e cinco reais e trinta e um centavos).

2. Ademais, da análise do laudo pericial de fls. 627/649, elaborado no ano de 2018, o imóvel à época foi avaliado em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). Vejamos:

VII.3 - Valor do imóvel

Valor do imóvel

$V_i = V_u \times S_A$ Onde: $V_u \Rightarrow$ valor unitário (R\$/m²)
 $S_A \Rightarrow$ área privativa (m²)

$V_i = R\$ 5.020,00 /m^2 \times 57,8032 m^2 = R\$ 290.172,06$

Portanto o valor do imóvel em números comerciais é de:

R\$ 290.000,00

3. Todavia, o valor avaliado pelo D. *Expert* encontra-se devassado diante do decurso do tempo, razão pela qual o Exequente pugna pela juntada de memória de cálculo, a fim de atualizar o respectivo valor (**Doc. 03**).

4. Ademais, requer, ainda, a juntada de três avaliações mercadológicas do respectivo imóvel, a fim de dar embasamento a atualização do valor de avaliação do imóvel (**Doc. 04**).

5. Da análise das respectivas avaliações mercadológicas, nota-se que estas avaliam o imóvel penhorado em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) e R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais).

6. Neste sentido, da soma das três avaliações mercadológicas, juntamente com a atualização do valor avaliado pelo D. Perito, temos uma média de R\$ 328.652,79 (trezentos e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), sendo este o valor atualizado de venda do bem.

7. Dessa forma, pugna-se que o imóvel seja novamente leiloadado pelo valor de R\$ 328.652,79 (trezentos e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos), uma vez que o respectivo valor corresponde à média das avaliações anexas juntamente com a atualização do valor avaliado pelo D. *Expert*.

8. Outrossim, antes de ser designada nova hasta para leilão do imóvel, diante da impossibilidade de emissão da Certidão Negativa de Tributos Imobiliários do imóvel (**Doc. 05**), pugna-se pela intimação da Prefeitura Municipal de São Paulo no endereço abaixo indicado:

- Viaduto do Chá, nº 15, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo/SP, CEP 01002-900;

9. Ademais, da análise da matrícula do imóvel anexa à presente, observa-se a existência de hipoteca em favor do Banco Itaú.

10. Dessa forma, requer que seja realizada a intimação do credor hipotecário Banco Itaú, no endereço localizado na Rua Boa Vista, nº 176, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo/SP, CEP 01014-00.

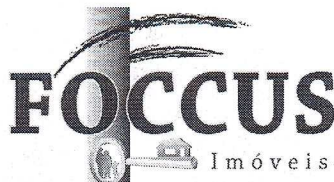
11. Pugna, por fim, pela concessão do prazo de 5 (cinco) dias para juntada do respectivo comprovante de recolhimento das custas processuais para cumprimento do ato.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 29 de março de 2022.


Luiz Henrique Cezare
OAB/SP nº 331.879


Luiz Antonio Exel
OAB/SP nº 329.093



"Nosso foco é realizar seu sonho!"

Ao CONDOMÍNIO PROJETO BANDEIRANTES
CNPJ - 54.283.478/0001-03

REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Atendendo à vossa solicitação, apresentamos à avaliação do imóvel abaixo, considerando sua localização, área útil e área de lazer implantada.

IMÓVEL: Apartamento nº 11, situado no condomínio "Projeto Bandeirantes", Edifício Via Rossano - Bloco "21" - 1º andar, na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 1720 - Pirituba - São Paulo, contendo 2 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro social, sala 2 ambientes com sacada, cozinha, área de serviço e 1 vaga coberta demarcada.

ÁREA PRIVATIVA: 57,8032M²

VALOR AVALIADO PARA VENDA EM: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais).

Sem mais, ficamos à disposição para maiores informações através do telefone (11) 3644-4509 ou por e-mail: vendas@foccusimoveissp.com.br.

São Paulo, 09 de março de 2022.

FOCCUS IMÓVEIS - CNPJ 16.957.253/0001-98
Corretor Responsável - Alberto Franco Bez
Creci-103654-F

Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 3.048 - Pirituba - São Paulo - CEP 05145.100
Telefone: (11) 3644-4509 - www.foccusimoveissp.com.br - CRECI 31.174-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA

A empresa Bella Imobiliária Ltda, devidamente inscrita no CRECI/SP sob nº 23.534-J, com sede na Rua Abraham Lincoln, 593, Parque São Domingos, São Paulo-SP, neste ato representando pelo corretor Rafael Bezerra de Carvalho, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade sob nº 29.061.040-0, devidamente inscrito no C.P.F/M.F 377.125.968-16, com CRECI/SP 91.875-F, vem, apresentar laudo de avaliação do imóvel para venda.

Dados do Imóvel: Apartamento 011 do bloco 21 (57,80m² - 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda, vaga de garagem demarcada), localizado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 1720 - Jardim Íris, São Paulo/SP, CEP 05145-000 - Condomínio Projeto Bandeirante.

Objetivo: A presente demanda, tem por finalidade a determinação do valor do imóvel conforme a região e captações de imóveis com perfis semelhantes.

Valor Estimado da Venda: R\$ 310.000,00(trezentos e dez mil reais)

São Paulo, 09 de março de 2022

BELLA IMOBILIARIA LTDA

CRECI 23.534-J

RAFAEL BEZERRA DE CARVALHO

CRECI/SP 91.875-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo de Avaliação de imóvel: Residencial

Finalidade: Leilão de imóvel Residencial.

Data da Vistoria: 09 de março de 2022

Solicitante: Condomínio Projeto Bandeirantes

CNPJ:54.283.478/0001-03

Endereço do imóvel: Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 1.720, apto. 11, Bl.21 – Condomínio Projeto Bandeirantes, Pirituba, São Paulo – SP, CEP – 05145-000

Descrição do imóvel: Apartamento 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e varanda com área privativa de 57,8032 m², com área comum de 59,1004 m², (incluso área de garagem de 9,90 m²), totalizando a área de 116,9036 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,15420 %, nas partes comuns de uso especial localizado na 4ª fase do Projeto Bandeirantes.

Seu estado de conservação, aspecto é regular.

Vaga de garagem: 1 (uma) vaga coberta e demarcada.

Matrícula do imóvel: 102.082 do 16º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo

IPTU: 078.351.2104-2 **maior área**

Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 3558. Jardim Íris – São Paulo / SP.

Site: www.imoveisnascimento.com.br - Tel: 3832-0601 / 2361-5184

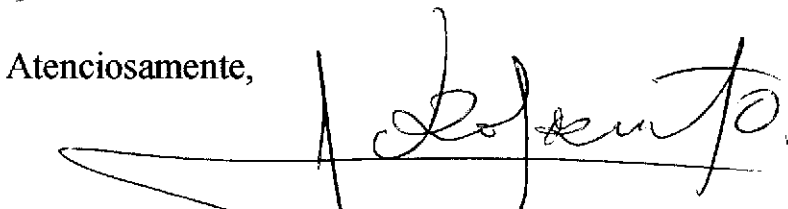
Email: imoveisnascimento@imoveisnascimento.com.br

Valor avaliado do imóvel para Leilão:

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação e a semelhança com outros imóveis da região (método comparativo), avaliamos em R\$ 322.000,00 (Trezentos e Vinte e Dois Mil Reais).

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Atenciosamente,



NASCIMENTO CONSULT. DE NEG. IMOBIL. LTDA
CNPJ. 15.684.030/0001-31
CRECI SP – 23.472 -J

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6848,
São Paulo-SP - E-mail: lapa3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0012484-36.2003.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Projeto Bandeirante**
 Requerido: **Catarina Vitoria Coitinho e Silva Henrique e outros**

CONCLUSÃO

EM 09 DE AGOSTO DE 2022, FAÇO ESTES AUTOS CONCLUSOS À MM. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA, DRA. ADRIANA GENIN FIORE BASSO.

EU, (Daniel Ushli Racz), escrevente, digitei.

Vistos.

Ante a concordância da parte contrária, homologa-se o valor de avaliação do bem na quantia indicada às fls. 879/881 (R\$ 328.652,79).

Esclareça o Condomínio Exequente se houve regular intimação do credor hipotecária por ocasião da penhora. Sendo negativa resposta, deverá providenciar o necessário, a fim de se evitar futura alegação de nulidade.

Com a indicação do leiloeiro de sua preferência, tornem os autos conclusos.

Intime-se.

Sr(a). Advogado(a): Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone “abre consulta”.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Genin Fiore Basso**

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