

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **21ª** VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0028525-22.2019.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –
DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS con-
tra **ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEI-
RA**, tendo procedido à vistoria do imóvel e as diligên-
cias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mu-
respeitosamente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 1

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Manoel da Nóbrega nº 1.004, apartamento nº 31, Edifício Emilio Carlos, bairro Paraíso, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS** contra **ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA**.

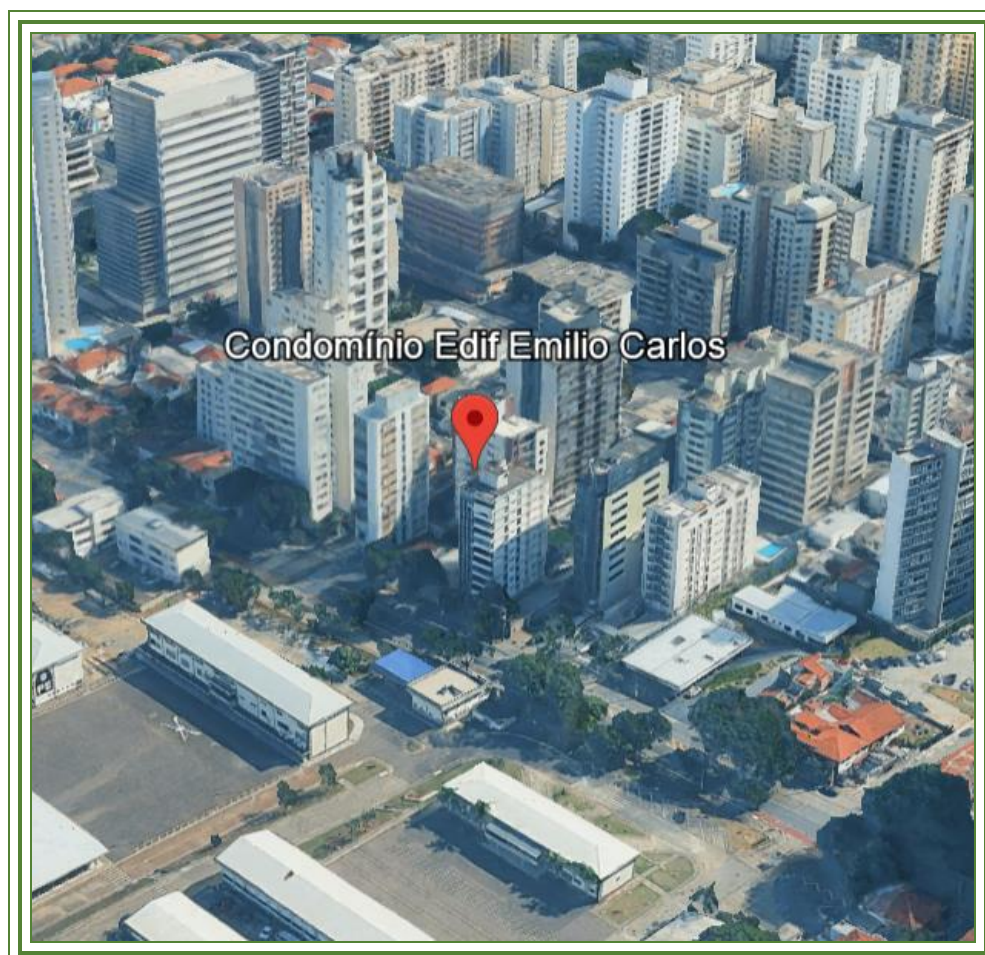
Deferida a prova pericial, às fls. 840 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado, correspondente ao imóvel da matrícula nº 24.708 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Manoel da Nóbrega nº 1.004, apartamento nº 31, Edifício Emilio Carlos, bairro Paraíso, conforme se observada no mapa de localização:




Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2025 às 14:11, sob o número WPMF25419402351. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CREA 5061714662

2.2 – PLANTA GENÉRICA DE VALORES

De acordo com as Plantas Genéricas de Valores publicadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor Fiscal nº 036, Quadra Fiscal nº 031, apresentando o índice fiscal igual a “7.921,00” para a Rua Manuel da Nobrega no exercício de 2.025, conforme certidão reproduzida abaixo:



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 036.031.0183-9

Local do Imóvel:
R MANUEL DA NOBREGA, 1004 - AP 31
PARAISO CEP 04001-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MANUEL DA NOBREGA, 1004 - AP 31
PARAISO CEP 04001-003

Contribuinte(s):
CPF 107.946.468-91 ESPOLIO DE NATIVIDADE SIQUEIRA
CPF 022.254.688-34 RUTH PONTES

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	689	Testada (m):	17,88
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0912
Área total (m²):	689		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	231	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.921,00
- da construção:	3.429,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	796.369,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	401.193,00
Base de cálculo do IPTU:	1.197.562,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/09/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	13/06/2025
Número do Documento:	2.2025.001530755-2
Solicitante:	JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZC, Zona Centralidade, conforme parâmetros abaixo:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

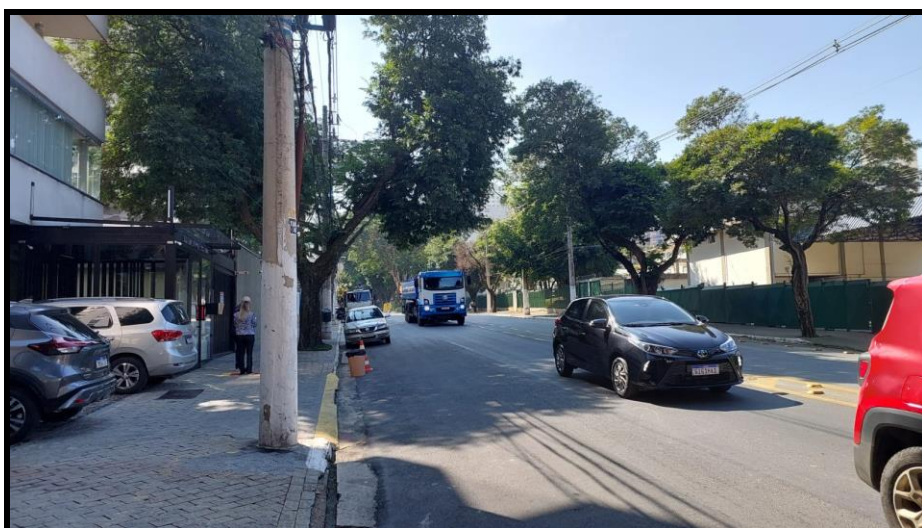
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota para máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máxima (m)	T.O. para lotas até 500 metros ²	T.O. para lotas igual ou superior a 500 metros ²		Frente (f)	Funilões e Laterais			
									Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	2	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	20	NA	NA	3 (f)	40
	ZELP	ZELP (a)	0,5	1	2	0,85	0,70	20	NA	NA	3 (f)	NA
		ZELPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	20	NA	NA	3 (f)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	20	NA	NA	3 (f)	20
		ZEMp	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	20	NA	NA	3 (f)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	40	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZC ZES	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMs	0,3	1	2	0,85	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
	ZMSa	ZMSa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZMS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZES	ZES-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZES-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZES-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	20	5	3	3	NA
	ZIS-1	ZIS-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	20	5	3	3	NA
ZIS-2		NA	1	1,5	0,50	0,30	20	5	3	3	NA	
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPRa	ZPRa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPRa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,25	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZPDSa	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
	ZEPAM	NA	(b)	(b)	(b)	(b)	20	NA	NA	3 (f)	NA	
VERDES	AVP-1	NA	1	1	0,3	0,3	20	NA	NA	3 (f)	NA	
	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	20	NA	NA	3 (f)	NA	
INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (f)	NA	
	AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (f)	NA	
CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número VJ00025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Manuel da Nóbrega, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreendem nas imagens reproduzidas a seguir:



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

2.5 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 10 de julho de 2025, às 11h00min.

De acordo com a matrícula nº 24.708 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo a unidade avaliada assim se descreve:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha
24.708	- 1 -
São Paulo, 30 de outubro de 1979.	
<p>O APARTAMENTO Nº 31 no 3º andar do EDIFÍCIO EMILIO CARLOS, - à rua Manoel da Nóbrega n.ºs 996 e 1004, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.031.0183.9, com uma área útil de 214,13m², uma área comum de 85,02m², totalizando a área construída de 299,15m², na qual está incluída a área - de um espaço destinado a guarda de um automóvel de passeio, sem discriminação e sem determinação na garagem coletiva, - situada no sub-solo do edifício, correspondendo-lhe a área ideal de 62,7788m² ou 9,1198% no terreno e nas demais coisas comuns do edifício.- <u>PROPRIETÁRIOS</u>: ALBERTO BADRA, engenheiro e sua mulher SOMAIA BADRA, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Equador nº 104, RG n.ºs 168.762 e 936.949 e CPF em comum número --- 004.916.248-00. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 91.652, 82.081 e - 82.130 - Especificação de Condomínio na matrícula 1.149.</p> <p>O ESCRIVENTE AUTORIZADO <i>[Assinatura]</i></p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número WJMTJ025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

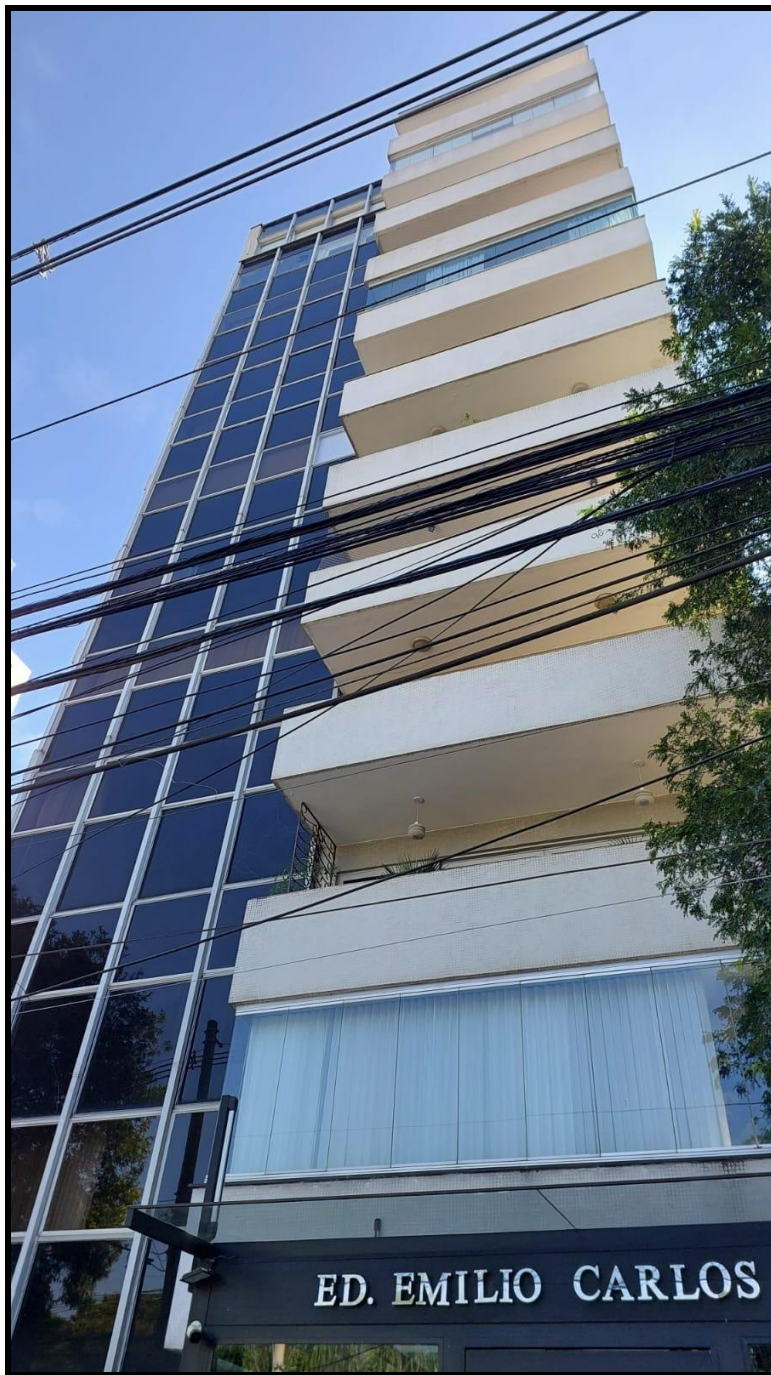
A unidade avalianda é composta de salas (de estar e jantar), varanda, lavabo, escritório, cozinha com despensa, três dormitórios (uma suíte), banheiro, lavanderia e dependências de empregada.

Os pisos são de tacos de madeira e cerâmica; paredes com pintura em látex/papel de parede/azulejos até o teto; forros de laje/molduras de gesso; esquadrias de alumínio; vidros transparentes/translúcidos; portas de madeira.

Segundo informações obtidas no local a unidade avalianda encontra-se fechada há 08 (oito) anos.

Classifica-se em "Apartamento Padrão Superior", segundo o estudo "ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019" derivado do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 10

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



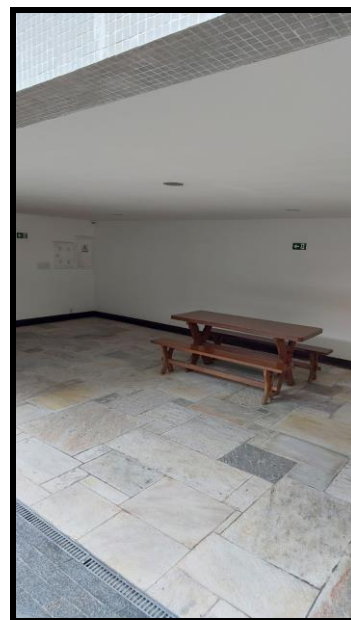
VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 11

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

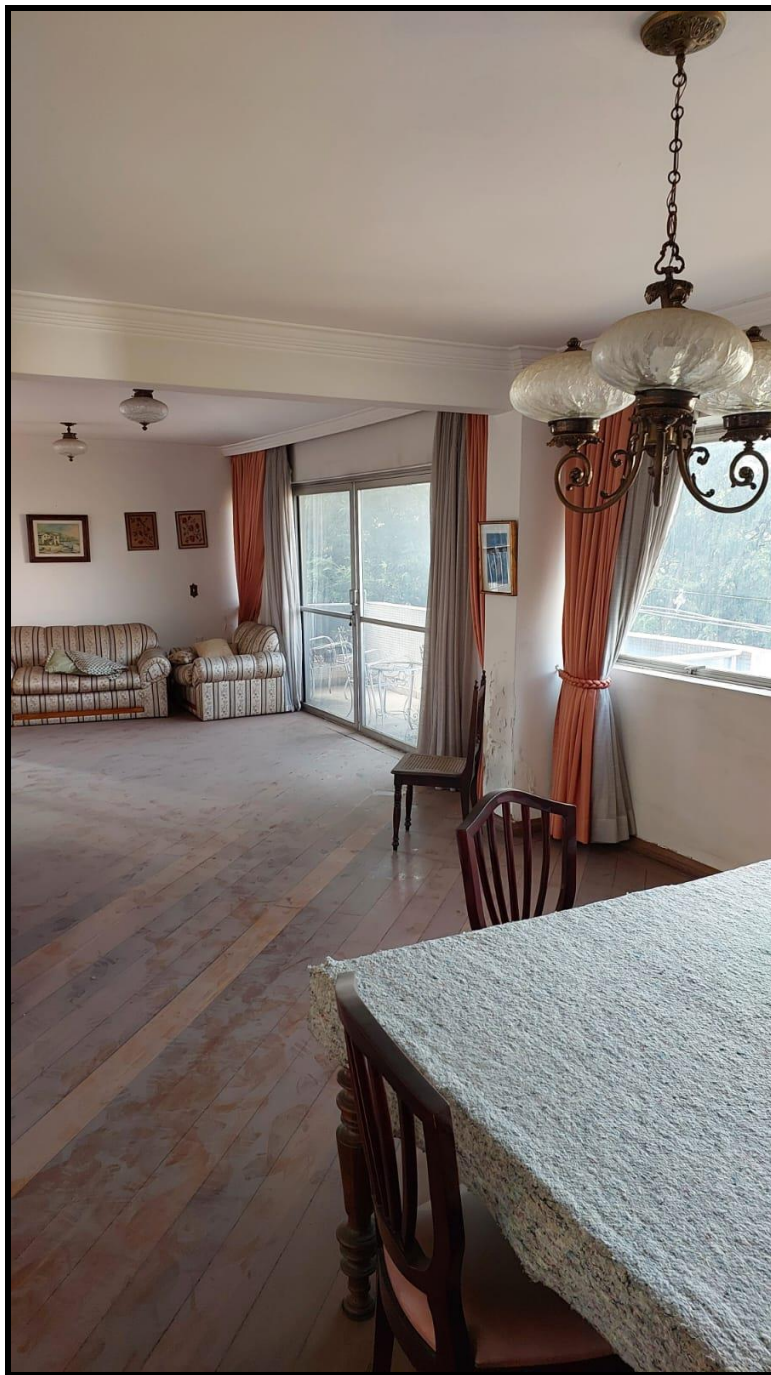


VISTA FRONTAL DO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS



ÁREA COMUM

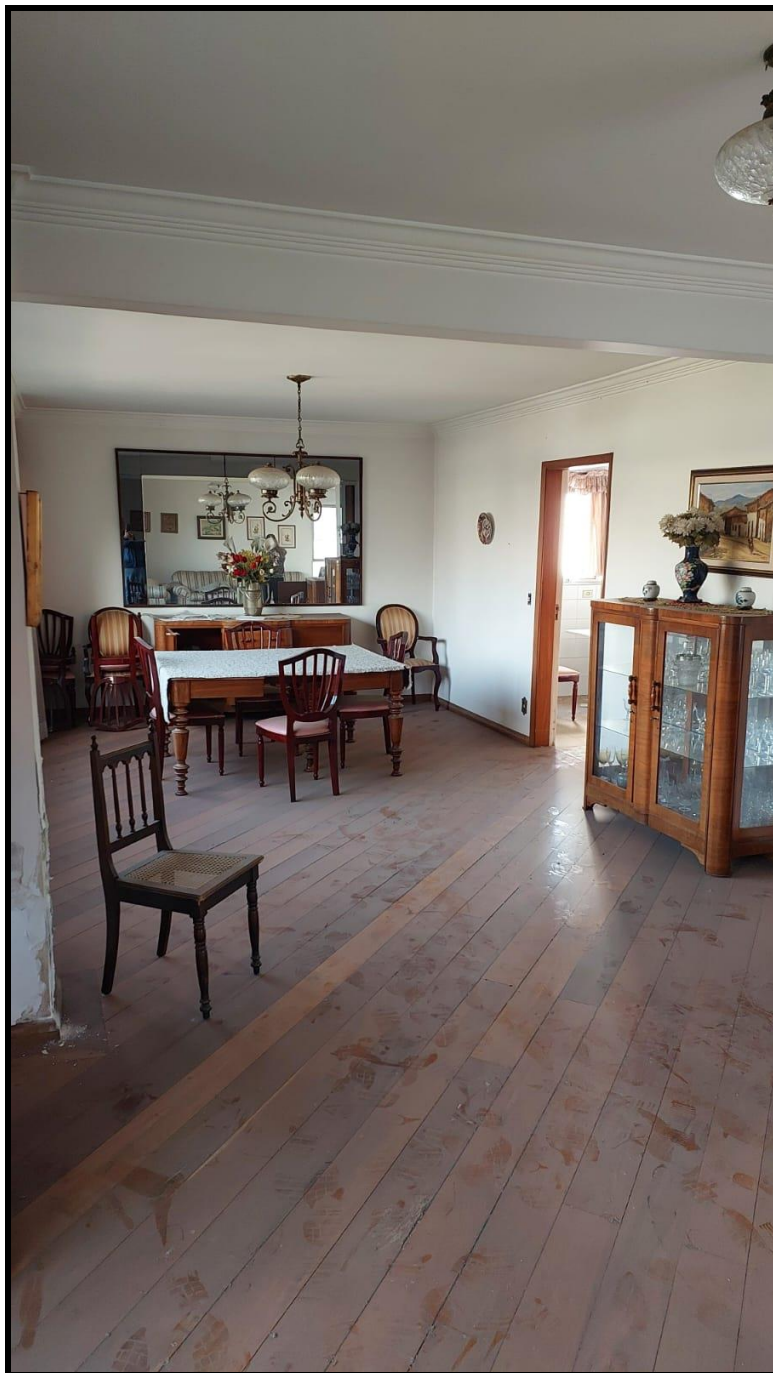
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



SALA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 13

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



SALA

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



SALA

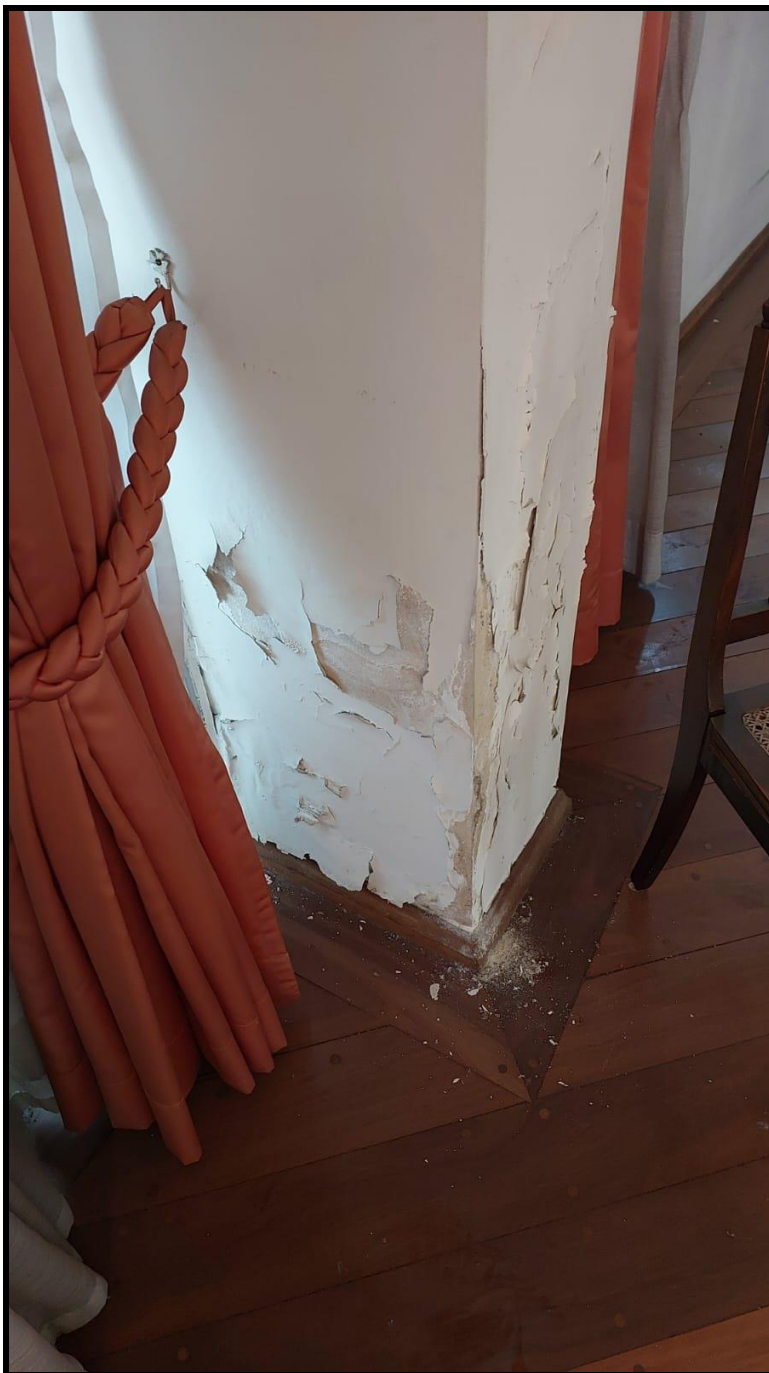
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



SALA

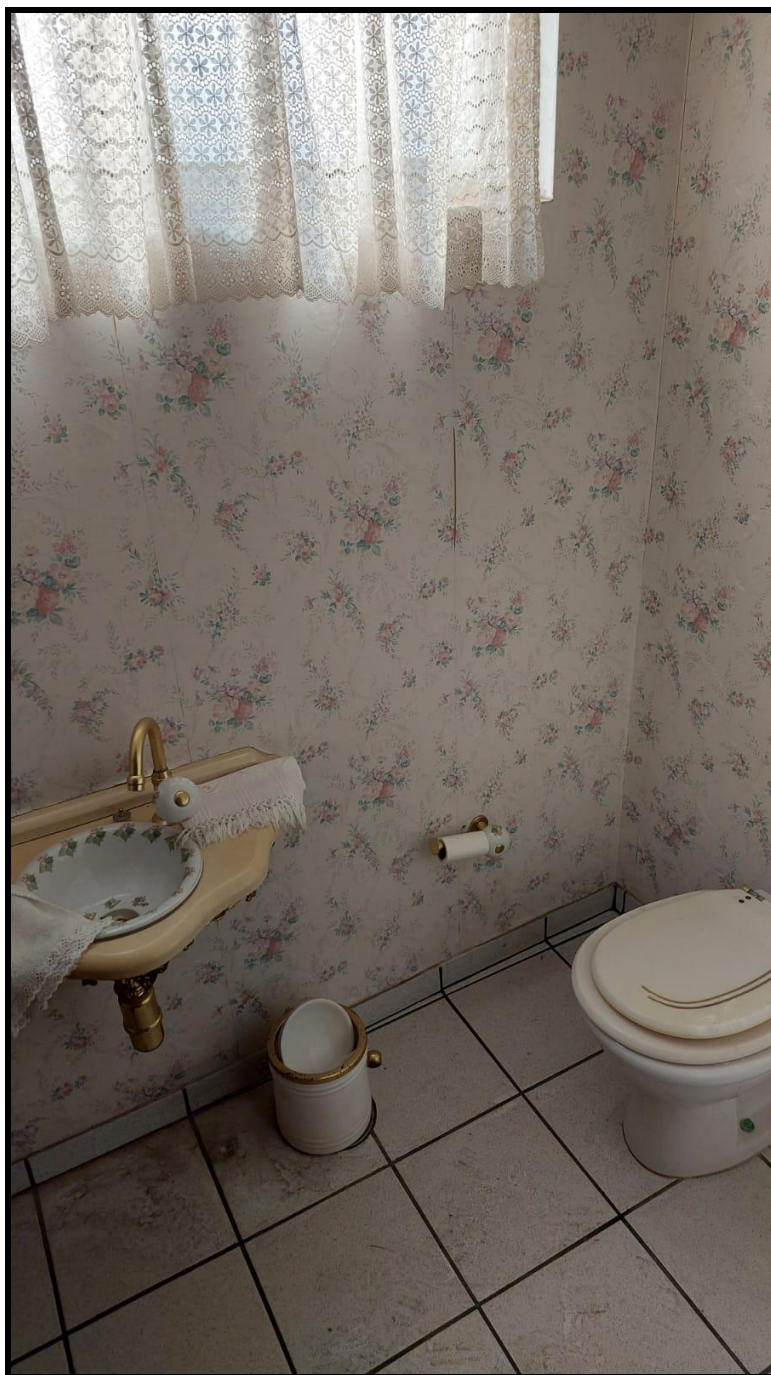
Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 16

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



SALA

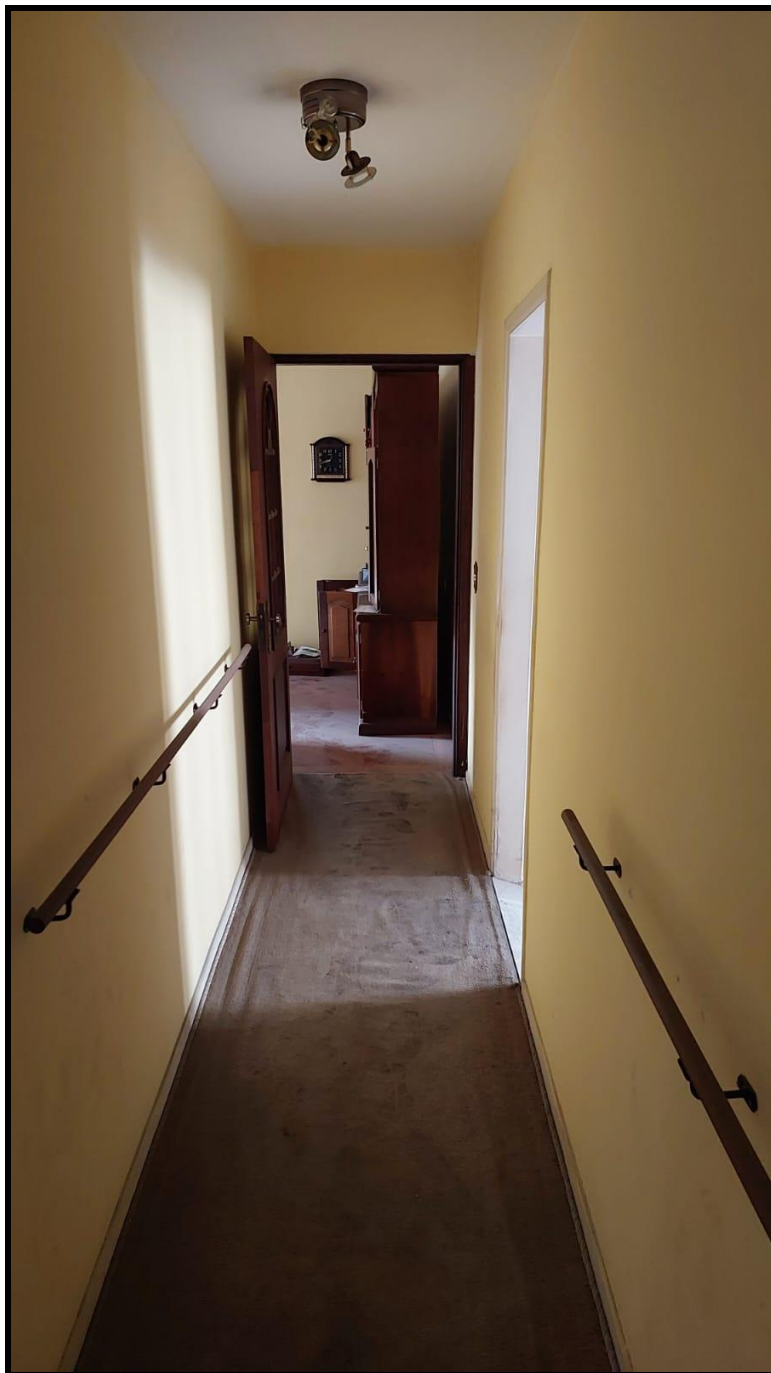
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



LAVABO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 18

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



CIRCULAÇÃO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 19

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



CIRCULAÇÃO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 20

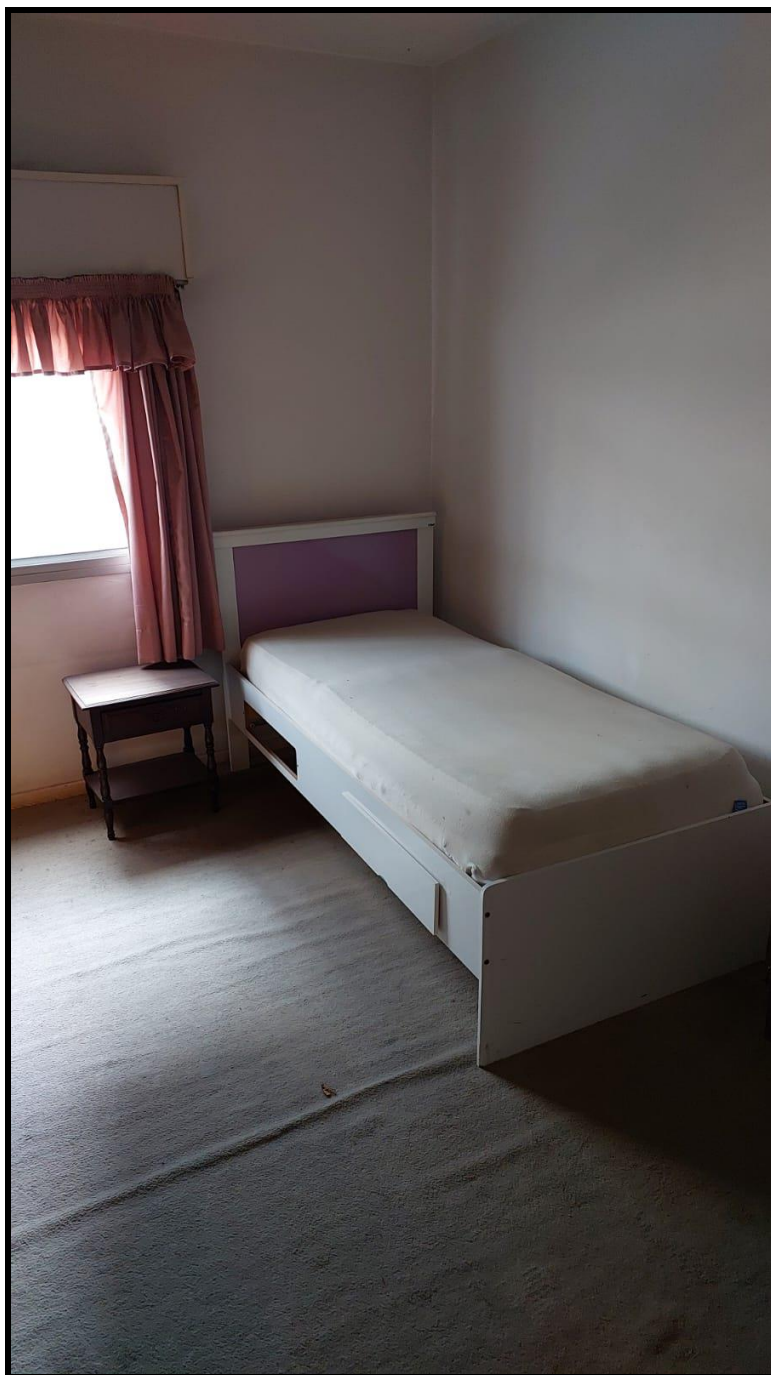
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



DORMITÓRIO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 21

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



DORMITÓRIO

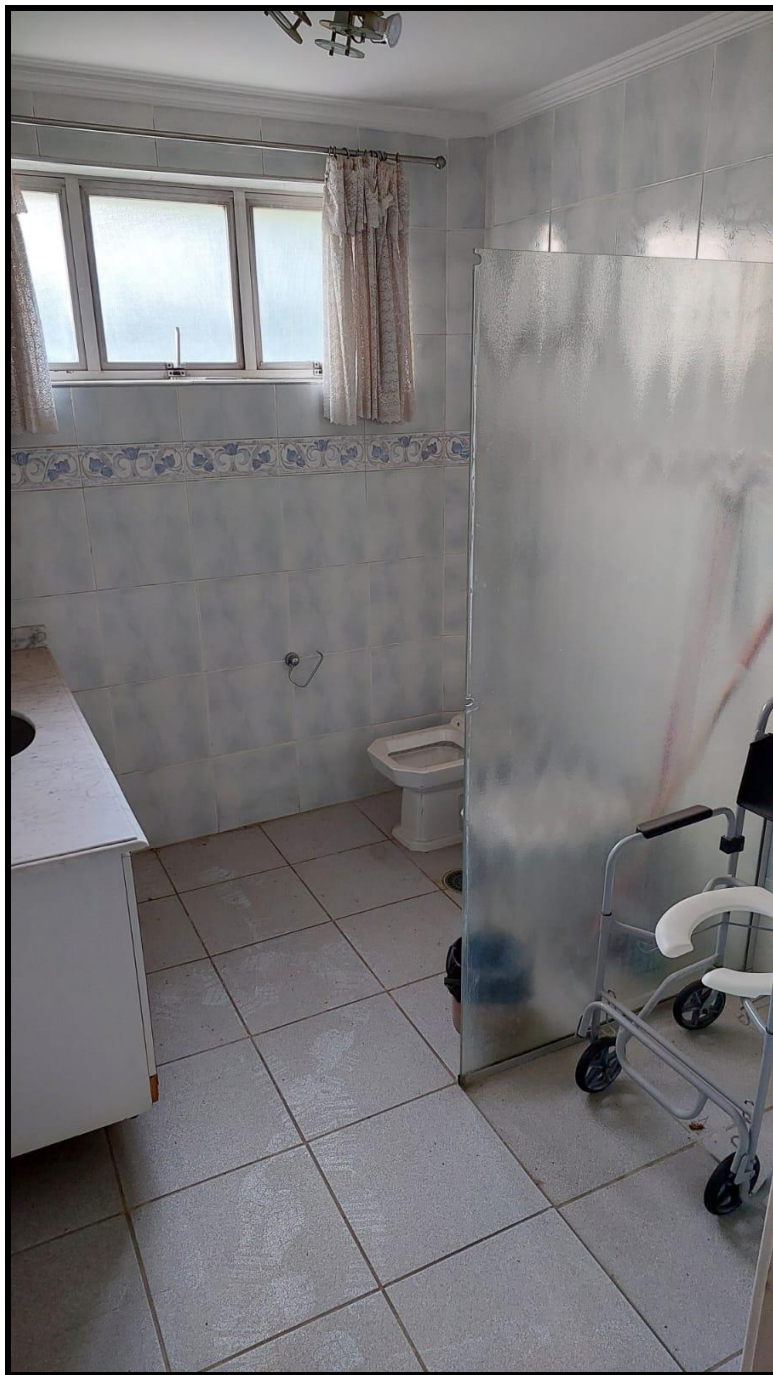
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



DORMITÓRIO

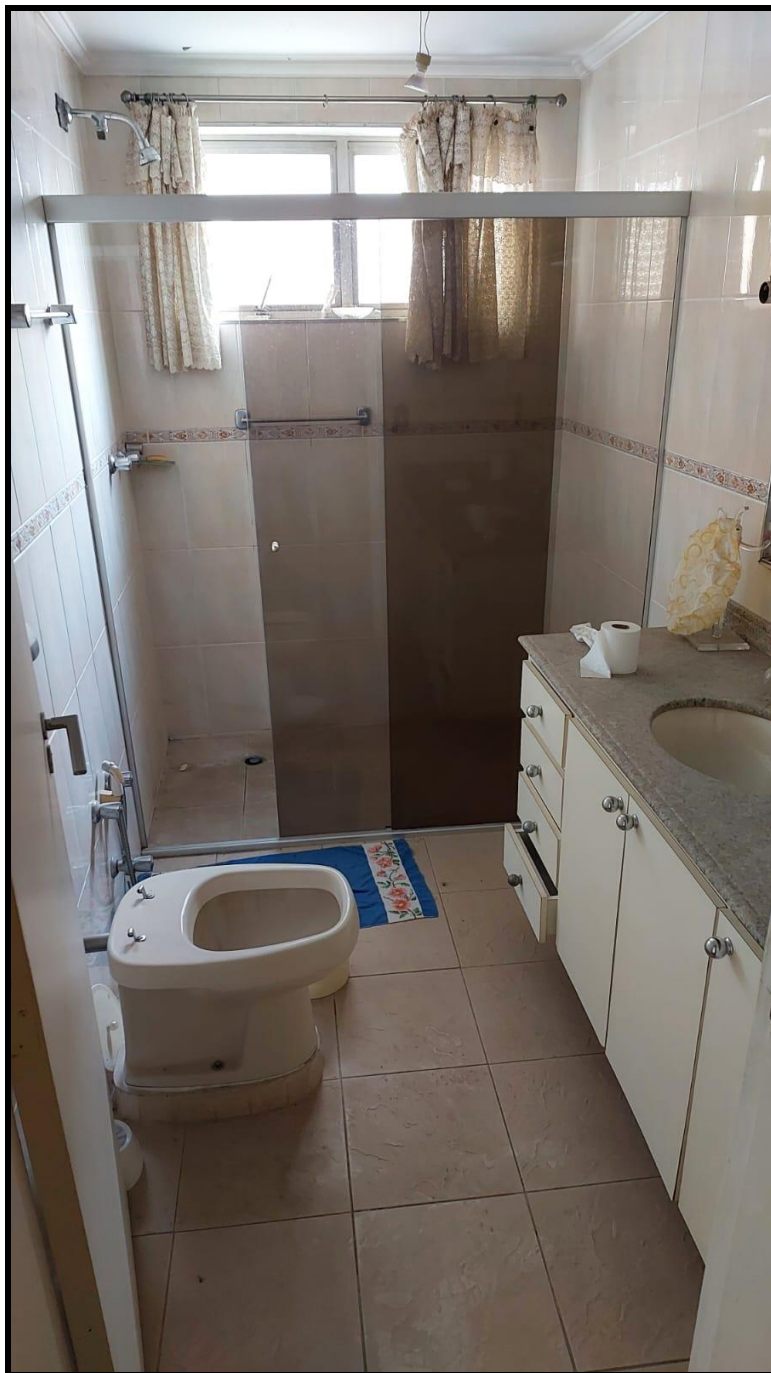
Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 23

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



BANHEIRO

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



BANHEIRO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 25

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



COZINHA

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



COZINHA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 27

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



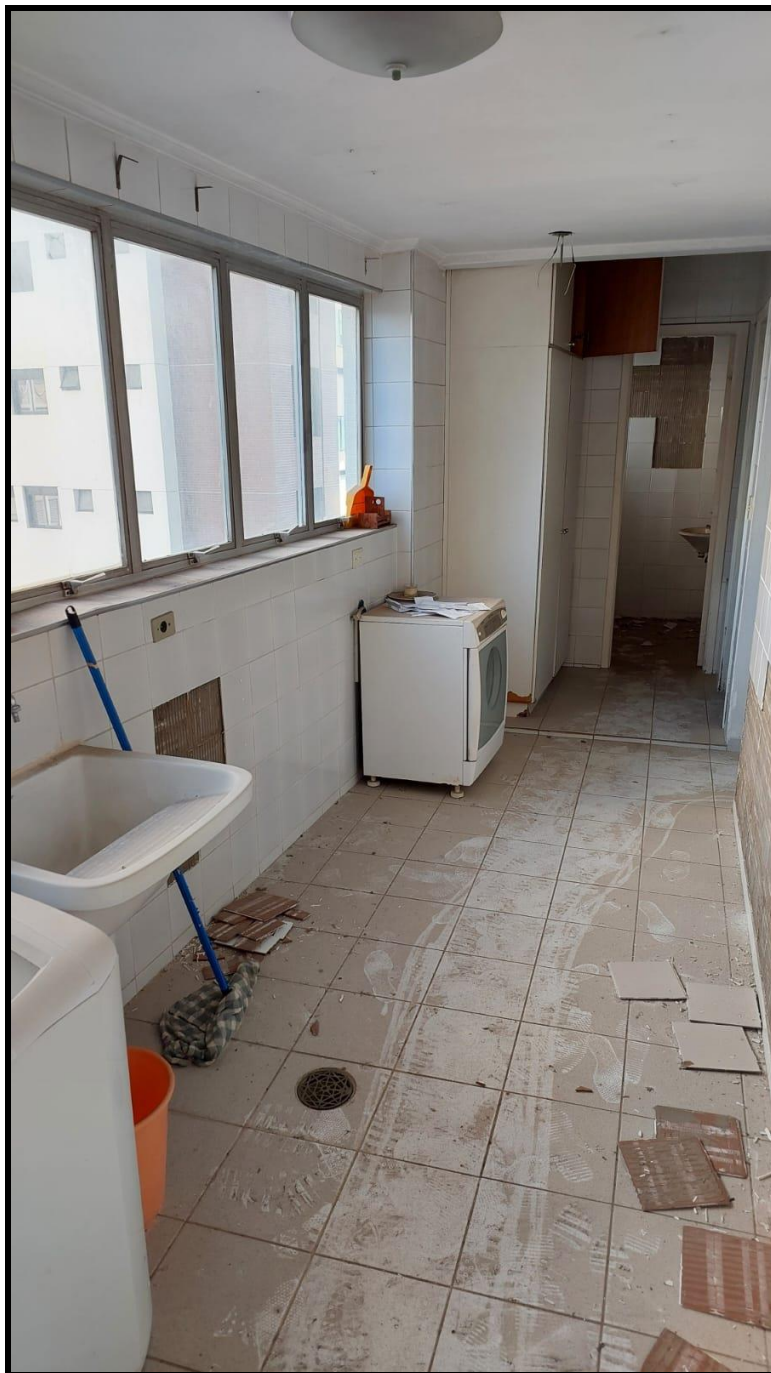
COZINHA

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



CIRCULAÇÃO

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



ÁREA DE SERVIÇO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 30

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



BANHEIRO EMPREGADA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 31

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avaliada procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

TRANSPOSIÇÃO: Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.025, tendo sido fixado para a Rua Manuel da Nóbrega, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "7.921,00" (Setor Fiscal nº 036 – Quadra Fiscal nº 031).

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em "Apartamento Padrão Superior" (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes (0,326).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Manuel da Nobrega nº 1.004 – 8º andar
 SETOR 036 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 7.921,00/25 – ZONA ZC
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Mestria Imóveis
 Fone 3937-3900 – Sr. Michael
 ÁREA ÚTIL: 214,13 m²
 VAGAS: 04
 PREÇO: R\$ 2.690.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 2.260.000,00 \times 0,90}{(214,13 \text{ m}^2 + 60,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{7.921,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \times \frac{0,326}{0,355} \right) =$$

V_{u.01} = R\$ 7.787,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 34

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número VJ000025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Manuel da Nobrega nº 518/572 – 1º andar
 SETOR 036 – QUADRA 003 – I. FISCAL = 11.955,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Sra. Laila (corretora autônoma)
 Fone 94781-0043

ÁREA ÚTIL: 230,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 2.250.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Apartamento Padrão Superior (6,827), 51 anos, necessitando de reparos simples (0,340)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 2.250.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{11.955,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,340} =$$

V_{u02} = R\$ 7.435,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 35

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número VJ0000025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Maria de Figueiredo nº 369 – 3º andar
 SETOR 036 – QUADRA 012 – I. FISCAL = 11.926,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Grupo Urban Imóveis
 Fone 4210-1616 – Sr. Danilo
 ÁREA ÚTIL: 230,00 m²
 VAGAS: 03
 PREÇO: R\$ 3.000.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 38 anos, necessitando de reparos simples (0,519)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 3.000.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 45,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{11.926,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,519} =$$

V_{u03} = R\$ 6.793,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 36

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número VJ0000025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Dr. Rafael de Barros nº 285 – 5º andar
 SETOR 036 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 12.089,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Quinto Andar Imóveis
 Fone 4220-1955 – Sra. Luciana
 ÁREA ÚTIL: 202,00 m²
 VAGAS: 02
 PREÇO: R\$ 2.000.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 54 anos, necessitando de reparos simples (0,295)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 2.000.000,00 \times 0,90}{(202,00 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{12.089,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \times \frac{0,326}{0,295} \right) =$$

V_{u04} = R\$ 8.420,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 37

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número VJ000025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Sampaio Viana nº 203 – 3º andar
 SETOR 036 – QUADRA 027 – I. FISCAL = 12.753,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Lopes Prime Imóveis
 Fone 3894-1000 – Sr. Alexandre
 ÁREA ÚTIL: 230,00 m²
 VAGAS: 02
 PREÇO: R\$ 2.990.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 53 anos, necessitando de reparos simples (0,314)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 2.990.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{12.753,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,314} =$$

V_{u05} = R\$ 10.487,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 38

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 14:11, sob o número VJ000025419402351. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código bz0H9t9t.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 7.787,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 7.435,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 6.793,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 8.420,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 10.487,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 8.184,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 8.184,00 x 0,70 = R\$ 5.728,80/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 8.184,00 x 1,30 = R\$ 10.639,20/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário das unidades avaliadas corresponde, em agosto de 2.025, a:

V. = R\$ 8.184,00 / m² / útil - AGOSTO / 2.025

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

3.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do valor da unidade penhorada é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.3 – VALOR DA UNIDADE PENHORADA

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_{up} = (A_u + A_g \times 0,50) \times V_u =$$

ONDE:

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda: 214,13 m²

A_g = área útil vaga de garagem: 15,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 8.184,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

$$V_{up} = (214,13 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.184,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 1.813.820,00$$

ou, em números comerciais:

R\$ 1.800.000,00

(hum milhão e oitocentos mil reais)

4 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Manoel da Nóbrega nº 1.004, apartamento nº 31, Edifício Emilio Carlos, bairro Paraíso, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS** contra **ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA** é de **R\$ 1.800.000,00** (hum milhão e oitocentos mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de agosto de 2.025.**

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

5 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 42 (quarenta e duas) folhas de papel ofício, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 20 de agosto de 2.025.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **21ª** VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0028525-22.2019.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDO-
MINIAIS requerida por **CONDOMINIO EDIFÍCIO EMÍLIO**
CARLOS contra **ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SI-**
QUEIRA, tendo procedido aos estudos, vistorias, diligências,
pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, bem como con-
cluído seu trabalho e entregue seu laudo em Cartório vem, mu

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

respeitosamente, requerer a V. Exa. o levantamento de seus honorários definitivos depositados às **fls. 867/870** dos autos, através da expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico — MLE, com os acréscimos legais, **observando ainda que se trata de verba de caráter alimentar.**

Termos em que

P. deferimento

São Paulo, 20 de agosto de 2.025.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
(1 Formulário para cada beneficiário)

Número do processo (*padrão CNJ*): 0028525-22.2019.8.26.0100

Nome do Credor (Beneficiário): JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário): 257.644.508-02

Forma de recebimento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(**X**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() IV – Pix [valores até R\$ 50.000,00 – isento de tarifa]

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos” e “IV-Pix”, será necessário informar os seguintes dados:**

Titular da conta de destino: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

() Parte

() Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

() Terceiro

(**X**) Perito

***Para as opções “II” e “III” será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Banco: **BRASIL**

Código do Banco: **001**

Agência: **5949-8**

Conta nº **26.879-8**

Tipo de Crédito: (**X**) Conta Corrente () Conta Poupança

CPF/CNPJ do titular da conta destino: **257.644.508-02**

Nome do titular da conta destino: **JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**

***Para a opção “IV –Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ):**

Nome do titular da conta destino: **JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**

Tipo de Resgate: () Parcial

(**X**) Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: **867/870**

Valor nominal do depósito: **R\$ 6.875,00**

Observações: **Com os acréscimos legais**

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0028525-22.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Emilio Carlos**
 Executado: **Espólio de Manasses Alves Siqueira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camila Franco De Moraes Bariani**

Vistos.

Fls. 883/924: Ciência às partes do Laudo Pericial, nos termos do art. 477, § 1º CPC. Prazo: 15 (quinze) dias.

Fls. 925/926: Defiro o levantamento do depósito de fls. 867/870 em favor da perita judicial (formulário juntado a fl. 927).

Ato contínuo, comunique-se a parte interessada, mediante ato ordinatório, a respeito da emissão do mandado de levantamento eletrônico.

Caso não seja possível a expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico, fica desde já deferida a expedição de alvará judicial eletrônico em seu favor, nos termos dos Comunicados CG nº 257/2020 e 221/2022 e Comunicado Conjunto nº 318/2023.

Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de “petição intermediária” ou “petições diversas”, e sim de acordo com a classificação específica (ex: “pedido de homologação de acordo”; “contestação”; “manifestação sobre a contestação”, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições.

Intime-se.

São Paulo, 25 de agosto de 2025.

**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 SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1323/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rosa Maria de Matos Augusto (OAB 213478/SP)	DJEN
Luiz Gustavo de Campos Menezes (OAB 164861/SP)	DJEN
Gustavo de Oliveira Morais (OAB 173148/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Fls. 883/924: Ciência às partes do Laudo Pericial, nos termos do art. 477, § 1º CPC. Prazo: 15 (quinze) dias. Fls. 925/926: Defiro o levantamento do depósito de fls. 867/870 em favor da perita judicial (formulário juntado a fl. 927). Ato contínuo, comunique-se a parte interessada, mediante ato ordinatório, a respeito da emissão do mandado de levantamento eletrônico. Caso não seja possível a expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico, fica desde já deferida a expedição de alvará judicial eletrônico em seu favor, nos termos dos Comunicados CG nº 257/2020 e 221/2022 e Comunicado Conjunto nº 318/2023. Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de petição intermediária ou petições diversas, e sim de acordo com a classificação específica (ex: pedido de homologação de acordo; contestação; manifestação sobre a contestação, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições. Intime-se."

São Paulo, 25 de agosto de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 26/08/2025****Certidão de publicação 152886****Intimação****Número do processo:** 0028525-22.2019.8.26.0100**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Central Cível - 21ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 26/08/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS**Advogado(as):** ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO - OAB SP - 213478
LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES - OAB SP -
164861

GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS - OAB SP - 173148

Teor da Comunicação

Processo 0028525-22.2019.8.26.0100 (processo principal 1006104-26.2016.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais - Condomínio Edifício Emilio Carlos - Espólio de Manasses Alves Siqueira - Luiz Gustavo de Campos Menezes - Vistos. Fls. 883/924: Ciência às partes do Laudo Pericial, nos termos do art. 477, § 1º CPC. Prazo: 15 (quinze) dias. Fls. 925/926: Defiro o levantamento do depósito de fls. 867/870 em favor da perita judicial (formulário juntado a fl. 927). Ato contínuo, comunique-se a parte interessada, mediante ato ordinatório, a respeito da emissão do mandado de levantamento eletrônico. Caso não seja possível a expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico, fica desde já deferida a expedição de alvará judicial eletrônico em seu favor, nos termos dos Comunicados CG nº 257/2020 e 221/2022 e Comunicado Conjunto nº 318/2023. Atendem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de petição intermediária ou petições diversas, e sim de acordo com a classificação específica (ex: pedido de homologação de acordo; contestação; manifestação sobre a contestação, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições. Intime-se. - ADV: GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS (OAB 173148/SP), LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES (OAB 164861/SP), ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO (OAB 213478/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/DzaKrk7ZJLsjG71fwT8BKz2RbBEe3N/certidao>
Código da certidão: DzaKrk7ZJLsjG71fwT8BKz2RbBEe3N



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 0028525-22.2019.8.26.0100
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Edifício Emilio Carlos
 Executado: Espólio de Manasses Alves Siqueira

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Emiti **mandado de levantamento eletrônico** para perita, Dr.^a JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES - R\$ 6.875,00, depositos de f.867/868 e f.370/371 nos termos da sentença/decisão de fls.928, conforme formulário de fls.927. Ainda, na data da publicação do presente ato, referido mandado de levantamento eletrônico encontra-se em processamento.

-Mandado Gravado - 20250901130052036386

Nada Mais. São Paulo, 01 de setembro de 2025. Eu, ____, Maria Julia Maciel Dos Santos Alencar, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1501/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rosa Maria de Matos Augusto (OAB 213478/SP)	DJEN
Luiz Gustavo de Campos Menezes (OAB 164861/SP)	DJEN
Gustavo de Oliveira Morais (OAB 173148/SP)	DJEN

Teor do ato: "Emiti mandado de levantamento eletrônico para perita, Dr.^a JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES - R\$ 6.875,00, depósitos de f.867/868 e f.370/371 nos termos da sentença/decisão de fls.928, conforme formulário de fls.927. Ainda, na data da publicação do presente ato, referido mandado de levantamento eletrônico encontra-se em processamento. -Mandado Gravado - 20250901130052036386"

São Paulo, 9 de setembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 10/09/2025****Certidão de publicação 65319****Intimação****Número do processo:** 0028525-22.2019.8.26.0100**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Central Cível - 21ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 10/09/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS**Advogado(as):** ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO - OAB SP - 213478
LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES - OAB SP -
164861

GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS - OAB SP - 173148

Teor da Comunicação

Processo 0028525-22.2019.8.26.0100 (processo principal 1006104-26.2016.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais - Condomínio Edifício Emilio Carlos - Espólio de Manasses Alves Siqueira - Luiz Gustavo de Campos Menezes - Emiti mandado de levantamento eletrônico para perita, Dr.ª JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES - R\$ 6.875,00, depósitos de f.867/868 e f.370/371 nos termos da sentença/decisão de fls.928, conforme formulário de fls.927. Ainda, na data da publicação do presente ato, referido mandado de levantamento eletrônico encontra-se em processamento. -Mandado Gravado - 20250901130052036386 - ADV: ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO (OAB 213478/SP), LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES (OAB 164861/SP), GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS (OAB 173148/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/LQa7Deb9ZQrsLEQUdT5NgjDYgMzm2n/certidao>
Código da certidão: LQa7Deb9ZQrsLEQUdT5NgjDYgMzm2n

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº: 0028525-22.2019.8.26.0100

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DEFINITIVA

Ação de Cobrança de Cotas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS

Executado: MANASSES ALVES SIQUEIRA – ESPÓLIO

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS, nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., atendendo r. decisão de fls. 928/929 , requerer a juntada do “**PARECER DISCORDANTE DOS CÁLCULOS DA PERITA e de LAUDO DIVERGENTE DE AVALIAÇÃO**”, ambos elaborados pelo Perito Assistente Técnico – Engº Renato Friedlaender (CREA 140443519-7), indicado pelo exequente (fls. 882), para apreciação deste MM. Juízo, visando a necessária fixação correta do valor do imóvel avaliando para prosseguir a Hasta Pública/Leilão a ser designado, e principalmente para que seja intimada a PERITA - Juliana Rangel Caseta Rodrigues (CREA 506171466-2) para se manifestar sobre as questões apontadas no Parecer Técnico Discordante e respectivo Laudo Divergente quanto ao laudo da perita de fls. 883/924.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2025.

ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO
OAB/SP nº 213.478



F2 Perícias e Engenharia

fls. 937

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO
FORO DE JOÃO MENDES**

Processo Nº 0028525-22.2019.8.26.0100

Renato Friedlaender, CPF nº 55686753687, brasileiro, casado, engenheiro civil, assistente técnico do requerente no processo de número em epígrafe, para Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais, movido pela empresa Condomínio Edifício Emilio Carlos contra o Espólio de Manasses Alves Siqueira, após detalhada análise do laudo elaborado pelo perito judicial civil Juliana Rangel Caserta Rodrigues, vem respeitosamente, perante a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

PARECER DISCORDANTE

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2025.

Renato Friedlaender
Perito Judicial
CREA 140443510-7



F2 Perícias e Engenharia

fls. 938

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2. RESUMO DO LAUDO JUDICIAL.....	4
3. ANÁLISE DO LAUDO JUDICIAL.....	4
4. AVALIAÇÃO COM NOVOS IMÓVEIS DE COMPARAÇÃO:.....	10
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS:	11



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 O objetivo do presente Parecer Técnico é a verificação do laudo de avaliação do imóvel localizado na Rua Manoel de Nóbrega, 996/1004 – apto. nº 31 – Vila Sacadura Cabral – São Paulo.

1.2 Para Perito Judicial foi nomeada a engenheira civil Juliana Rangel Caserta Rodrigues, que apresentou seu trabalho através de um laudo datado de 02 de julho de 2025 nas folhas 882 a 924 dos autos.

1.3 O Signatário efetuou o seu trabalho com minuciosa vistoria ao imóvel em estudo e na região no seu entorno, bem como procedeu às necessárias diligências para o esclarecimento da questão juntamente do Perito nomeado nos Autos.

1.4 O Signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em Leis, Códigos ou Regulamentos.

1.5 Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.



2. RESUMO DO LAUDO JUDICIAL

- 2.1 O ilustre Perito Judicial dá início ao seu laudo apresentando algumas considerações iniciais referente ao escopo da perícia (avaliação do bem penhorado), apresentando as informações da vistoria, localização do imóvel, o IPTU do imóvel avaliando, o seu zoneamento, os melhoramentos públicos e a composição deste apartamento.
- 2.2 Após o resumo básico a engenheira civil Juliana Rangel Caserta Rodrigues dá início informando as suas respectivas características físicas construtivas, apresentando os itens constatados por ela durante a vistoria e define a classificação do imóvel segundo o estudo “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP. Posteriormente mostra um Relatório Fotográfico detalhado do imóvel.
- 2.3 Posteriormente, apresentou a avaliação do imóvel avaliando informando a maneira que escolheu as amostras de comparação e indicando os fatores usados para o trabalho. Por fim, apresentou as amostras com as referidas classificações dos fatores e efetuou os cálculos. Por fim, definiu o valor de mercado do imóvel avaliando em R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais).

3. ANÁLISE DO LAUDO JUDICIAL

Após análise do Laudo apresentado pela engenheira civil Juliana Rangel Caserta Rodrigues, constante de folhas 882 a 924 dos autos, venho por meio deste, apresentar minhas considerações apresentando Parecer Técnico Discordante. Primeiramente, cabe apresentar que há a concordância com o método de estudo para a conclusão final do laudo (método comparativo direto de dados do mercado), onde a perícia fez uso das imagens, documentos e informações contidos nos autos e a comparação com a situação atual do imóvel, bem como as suas análises e conclusões que foram realizadas com base nas normas técnicas vigentes.

Apresentamos a seguir as discordâncias em relação ao laudo:



- I. Em primeiro lugar, a perita adotou para o cálculo alguns percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.

sentença nº 0228525-22.2019.8.26.0100 e código Pnp1U5Z.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Manuel da Nobrega nº 1.004 – 8º andar
 SETOR 036 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 7.921,00/25 – ZONA ZC
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Mestria Imóveis
 Fone 3937-3900 – Sr. Michael
 ÁREA ÚTIL: 214,13 m²
 VAGAS: 04
 PREÇO: R\$ 2.690.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 2.260.000,00 \times 0,90}{(214,13 \text{ m}^2 + 60,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{7.921,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,355} =$$

$V_{u01} = R\$ 7.787,00/\text{m}^2/\text{útil}$



F2 Perícias e Engenharia

fls. 942

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

Como foi definido estes percentuais de influência? Baseado em qual norma ou critério eles foram baseados? Mediante isso, temos a convicção que é melhor adotar estes percentuais diretamente das informações do IPTU do imóvel avaliando. É melhor usar informações oficiais para a definição desta influência. Desta forma, pedimos que sejam refeitos os cálculos segundo a seguinte influência:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 036.031.0183-8			
Local do Imóvel: R MANUEL DA NOBREGA, 1004 - AP 31 PARAISO CEP 04001-003 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MANUEL DA NOBREGA, 1004 - AP 31 PARAISO CEP 04001-003			
Contribuinte(s): CPF 107.946.468-91 ESPOLIO DE NATIVIDADE SIQUEIRA CPF 022.254.688-34 RUTH PONTES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	689	Testada (m):	17,88
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0912
Área total (m²):	689		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	231	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.921,00		
- da construção:	3.429,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	796.369,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	401.193,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.197.562,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/09/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	13/06/2025		
Número do Documento:	2.2025.001530755-2		
Solicitante:	JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)		

$X = \text{R\$ da construção} / \text{R\$ base de cálculo do IPTU} = 401193/1197562 = 33,50\%$
(construção) e 66,50% para o terreno.



- II. Em segundo lugar, verificamos que a perita definiu os parâmetros de comparação de cada uma das amostras. Neste cálculo, a perita definiu a área de cada imóvel ao somar a sua área útil e a área equivalente das vagas de garagem. Esta área foi usada para a definição do valor de R\$/m². Desta forma, a perita não considerou a fração ideal de área comum de cada apartamento no seu cálculo.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Manuel da Nobrega nº 1.004 – 8º andar
SETOR 036 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 7.921,00/25 – ZONA ZC
OFERTA: no local em 08/2025
OFERTANTE: Mestria Imóveis
Fone 3937-3900 – Sr. Michael
ÁREA ÚTIL: 214,13 m²
VAGAS: 04
PREÇO: R\$ 2.690.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Superior (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 2.260.000,00 \times 0,90}{(214,13 \text{ m}^2 + 60,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{7.921,00}{7.921,00} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \times 0,326 \right) = 0,355$$

$$V_{u01} = \text{R\$ } 7.787,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

Sabemos que a área para a definição do valor por m² deve ser a área total (área útil + área comum). Esta informação está disponível no corpo do IPTU de cada imóvel e é a mesma informação da área total descrita na escritura de posse do imóvel.



F2 Perícias e Engenharia

fls. 944

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 036.031.0183-9			
Local do Imóvel: R MANUEL DA NOBREGA, 1004 - AP 31 PARAISO CEP 04001-003 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MANUEL DA NOBREGA, 1004 - AP 31 PARAISO CEP 04001-003			
Contribuinte(s): CPF 107.946.468-91 ESPOLIO DE NATIVIDADE SIQUEIRA CPF 022.254.688-34 RUTH PONTES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	689	Testada (m):	17,88
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0912
Área total (m²):	689		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	231	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.921,00		
- da construção:	3.429,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	796.369,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	401.193,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.197.562,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/09/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 13/06/2025			
Número do Documento: 2.2025.001530755-2			
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)			



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 24.708 ficha - 1 -

São Paulo, 30 de outubro de 1979.

O APARTAMENTO Nº 31 no 3º andar do EDIFÍCIO EMILIO CARLOS, - à rua Manoel da Nóbrega nºs 996 e 1004, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.031.0183.9, com uma área útil de 214,13m², uma área comum de 85,02m², totalizando a área construída de 299,15m², na qual está incluída a área de um espaço destinado a guarda de um automóvel de passeio, sem discriminação e sem determinação na garagem coletiva, situada no sub-solo do edifício, correspondendo-lhe a área ideal de 62,7788m² ou 9,1198% no terreno e nas demais coisas comuns do edifício.- PROPRIETÁRIOS: ALBERTO BADRA, engenheiro e sua mulher SOMAIA BADRA, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Equador nº 104, RG nºs 168.762 e 936.949 e CPF em comum número --- 004.916.248-00. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 91.652, 82.081 e - 82.130 - Especificação de Condomínio na matrícula 1.149.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[Assinatura]*

III. Complementando a análise, verificamos que a perita, ao efetuar a homogeneização, deve respeitar as seguintes regras:

- No caso de tratamento de fatores, os imóveis devem ser da mesma região e os atributos da amostra devem ter entre a metade e o dobro do imóvel avaliando;
- O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação de conjunto de fatores, não poderá resultar aquém da metade ou além do dobro do valor original;
- O conjunto de fatores aplicado à amostra será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos mesmos, o coeficiente de variação da amostra diminuir;



- São considerados discrepantes elementos para os quais os valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou o dobro. Devem ser descartados caso a situação persista após a homogeneização.

A validação dos fatores deve ser feita com os cálculos da influência de cada fator isoladamente (o coeficiente de variação de cada fator deve ser menor ou igual do que o coeficiente antes da aplicação do fator) e de cada fator ausente também (o coeficiente de variação de cada conjunto de fatores subtraído a variação isoladamente de cada fator deve ser maior ou igual do que o coeficiente depois da aplicação do fator). O coeficiente de variação é o resultado da divisão do desvio padrão sobre a média amostral.

Ela não efetuou esta validação.

Outra observação é que a perita não descreveu em seu laudo a especificação do Grau de Fundamentação e do Grau de Precisão. O grau de fundamentação na NBR 14653-2 refere-se à qualidade e confiabilidade dos dados e da metodologia utilizados na avaliação de imóveis urbanos, sendo classificado de I a III, sendo o III o mais científico e com maior detalhamento. Este grau é condicionado pela natureza do bem, o objetivo da avaliação e a disponibilidade de dados amostrais, e determina a abrangência do trabalho avaliatório, impactando a validade das estimativas de valor. Estas especificações são necessárias para a validação dos trabalhos segundo a NBR14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

4. AVALIAÇÃO COM NOVOS IMÓVEIS DE COMPARAÇÃO:

Conforme a solicitação do Condomínio Edifício Emilio Carlos, segue anexa uma nova avaliação do imóvel avaliando onde foram usados 03 imóveis de comparação pesquisados pela perita e 04 novos imóveis da mesma região. Desta forma, a avaliação foi feita ao considerar os critérios definidos pela NBR14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos onde o valor calculado foi de R\$1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais).



F2 Perícias e Engenharia

fls. 947

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Diante do exposto acima, requer-se ao Juízo:

- ✓ pedimos que a avaliação para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando seja refeita.
- ✓ Pedimos que considere para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando o valor de R\$1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais) referente à nova avaliação.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2025.

Renato Friedlaender
Engenheiro Civil
Assistente técnico do requerente
CREA 140443510-7



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

fls. 948

Inscrição municipal	Ano construção	dados de amostra	endereço	R\$	R\$ / m2	bairro	área útil m2	área Total m2	Fator Oferta	Índice Fiscal	Padrão de construção	Testada	Idade
036.031.0183-9	1975	avaliando	Rua Manuel da Nóbrega, nº 1004 - apto 31			Paraiso	214,13	300,00	0,9	7.921,00	2-C	17,88	50
036.015.0097-3	1972	1	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1.550.000,00	6.709,96	Paraiso	141,00	231,00	0,9	11.671,00	2-C	20,40	53
036.015.0097-3	1972	2	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1.290.000,00	5.584,42	Paraiso	141,00	231,00	0,9	11.671,00	2-C	20,40	53
036.012.0108-9	1987	3	Rua Maria de Figueiredo nº 369 – 3º andar	3.000.000,00	7.281,55	Paraiso	230,00	412,00	0,9	11.926,00	2-E	28,00	38
036.019.0145-5	1971	4	Rua Dr. Rafael de Barros nº 285 – 5º andar	2.000.000,00	6.250,00	Paraiso	202,00	320,00	0,9	12.089,00	2-D	23,25	54
036.027.0422-1	1987	5	Rua Sampaio Viana nº 203 – 3º andar	2.990.000,00	7.746,11	Paraiso	230,00	386,00	0,9	12.753,00	2-E	21,30	38
036.003.2149-8	2010	6	Rua Manuel da Nóbrega, 586	1.800.000,00	6.498,19	Paraiso	138,00	277,00	0,8	11.955,00	2-D		15
036.015.0097-3	1972	7	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1.490.000,00	6.450,22	Paraiso	141,00	231,00	0,8	11.671,00	2-C	20,40	53



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
 CREA 140443510-7
 Perícias de Engenharia, Avaliações,
 Contas de Consumo e Grafotecnia.

dados de amostra	endereço	código	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Banheiros	vagas de garagem	suite	quartos	Imobiliária	Telefone	site
avaliando	Rua Manuel da Nóbrega, nº 1004 - apto 31		Padrão Superior	D - Entre regular e necessitando de reparos simples							
1	Rua Manuel da Nóbrega, 627	REO1090152	Padrão Superior	E - Necessitando de reparos simples	3	1	1	3	Lopes One	(11) 2262-9988 (11) 93800-0040	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-141m2-venda-RS1550000-id-2816076089/?source=ranking%2Crp
2	Rua Manuel da Nóbrega, 627	AP11700	Padrão Superior	E - Necessitando de reparos simples	4	1	1	3	Taylor Imóveis	(11) 3079-8888 (11) 98868-2099	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-141m2-venda-RS1290000-id-2801048024/?source=ranking%2Crp
3	Rua Maria de Figueiredo nº 369 – 3º andar		Padrão Superior	E - Necessitando de reparos simples							
4	Rua Dr. Rafael de Barros nº 285 – 5º andar		Padrão Superior	E - Necessitando de reparos simples							
5	Rua Sampaio Viana nº 203 – 3º andar		Padrão Superior	E - Necessitando de reparos simples							
6	Rua Manuel da Nóbrega, 586	165	Padrão Superior	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	4	3	3	3	Khondo	(11) 3088-4911 (11) 99242-4889	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-138m2-venda-RS1800000-id-2721102908/?source=ranking%2Crp
7	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1337198MF	Padrão Superior	E - Necessitando de reparos simples	2	1	1	3	Sperb Imóveis E Administracao S/C Ltda - Me	(11) 3251-5333	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-141m2-venda-RS1490000-id-2571592194/?source=ranking%2Crp



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

fls. 950

Elemento		Preço (R\$)	Preço Unitário Com Vaga (R\$/m ²)	Natureza	Especulação	Valor do Apto com vaga (R\$)	Valor Unitário com Vaga (R\$/m ²)	área total (m ²)	Padrão Construtivo descrição	Padrão Construtivo índice
Imóvel avaliando		-	-	-	-			300,00	Padrão Superior	6,827
1	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1.550.000,00	6.709,96	Oferta	0,90	1.395.000,00	6.038,96	231,00	Padrão Superior	6,827
2	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1.290.000,00	5.584,42	Oferta	0,90	1.161.000,00	5.025,97	231,00	Padrão Superior	6,827
3	Rua Maria de Figueiredo nº 369 – 3º andar	3.000.000,00	7.281,55	Oferta	0,90	2.700.000,00	6.553,40	412,00	Padrão Superior	6,827
4	Rua Dr. Rafael de Barros nº 285 – 5º andar	2.000.000,00	6.250,00	Oferta	0,90	1.800.000,00	5.625,00	320,00	Padrão Superior	6,827
5	Rua Sampaio Viana nº 203 – 3º andar	2.990.000,00	7.746,11	Oferta	0,90	2.691.000,00	6.971,50	386,00	Padrão Superior	6,827
6	Rua Manuel da Nóbrega, 586	1.800.000,00	6.498,19	Venda	0,80	1.440.000,00	5.198,56	277,00	Padrão Superior	6,827
7	Rua Manuel da Nóbrega, 627	1.490.000,00	6.450,22	Venda	0,80	1.192.000,00	5.160,17	231,00	Padrão Superior	6,827
Parcela das benfeitorias	34%									



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
 CREA 140443510-7
 Perícias de Engenharia, Avaliações,
 Contas de Consumo e Grafotecnia.

fls. 951

Elemento		Idade Estimada (anos)	Estado de conservação	Índice Estado de Conservação	Idade de Referência	% Vida	Ka	K	Foc
Imóvel avaliando		50	F - Necessitando de reparos simples e importantes	33,20%	70	71%	0,388	0,259	0,407
1	Rua Manuel da Nóbrega, 627	53	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	76%	0,335	0,274	0,419
2	Rua Manuel da Nóbrega, 627	53	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	76%	0,335	0,274	0,419
3	Rua Maria de Figueiredo nº 369 – 3º andar	38	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	54%	0,581	0,476	0,581
4	Rua Dr. Rafael de Barros nº 285 – 5º andar	54	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	77%	0,317	0,260	0,408
5	Rua Sampaio Viana nº 203 – 3º andar	38	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	54%	0,581	0,476	0,581
6	Rua Manuel da Nóbrega, 586	15	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	21%	0,870	0,713	0,770
7	Rua Manuel da Nóbrega, 627	53	E - Necessitando de reparos simples	18,10%	70	76%	0,335	0,274	0,419
Parcela das benfeitorias	34%								



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
 CREA 140443510-7
 Perícias de Engenharia, Avaliações,
 Contas de Consumo e Grafotecnia.

fls. 952

Planilha de Cálculo - Imóvel Avaliando

Elemento	Preço Unitário Deduzido o fator oferta e com vaga (R\$/m²)	1				2				3				Valor Unitário Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator de Homogeneização Final Resultante
		Fator Transposição (FL)				Coeficiente de Padrão (Cp)				Coeficiente de Obsolescência (Cob)					
		Índice Fiscal	Fator Transposição	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 1 VU1 (R\$/m²)	Padrão Construtivo índice	Coef. Padrão	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 2 VU2 (R\$/m²)	Foc	Coef. De Obsolescência	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário 3 VU3 (R\$/m²)		
Imóvel avaliando	-	7.921,00	-			6,827				0,407					
1	6.038,96	11.671,00	1,00	0,00	6.038,96	6,827	1,0000	0,00	6.038,96	0,419	0,9710	-58,57	5.980,39	5.980,39	0,9903
2	5.025,97	11.671,00	1,00	0,00	5.025,97	6,827	1,0000	0,00	5.025,97	0,419	0,9710	-48,75	4.977,23	4.977,23	0,9903
3	6.553,40	11.671,00	1,00	0,00	6.553,40	6,827	1,0000	0,00	6.553,40	0,581	0,7015	-655,32	5.898,08	5.898,08	0,9000
4	5.625,00	12.089,00	1,00	0,00	5.625,00	6,827	1,0000	0,00	5.625,00	0,408	0,9991	-1,62	5.623,38	5.623,38	0,9997
5	6.971,50	12.089,00	1,00	0,00	6.971,50	6,827	1,0000	0,00	6.971,50	0,581	0,7015	-697,12	6.274,38	6.274,38	0,9000
6	5.198,56	11.955,00	1,00	0,00	5.198,56	6,827	1,0000	0,00	5.198,56	0,770	0,5290	-820,26	4.378,29	4.378,29	0,8422
7	5.160,17	11.671,00	1,00	0,00	5.160,17	6,827	1,0000	0,00	5.160,17	0,419	0,9710	-50,05	5.110,13	5.110,13	0,9903
Média (R\$/m²)	5.796,22			Média (R\$/m²)	5.796,22			Média (R\$/m²)	5.796,22			Média (R\$/m²)	5.463,12	5.463,12	
Desvio Padrão (R\$/m²)	752,54			Desvio Padrão (R\$/m²)	752,54			Desvio Padrão (R\$/m²)	752,54			Desvio Padrão (R\$/m²)	668,10	668,10	
Coeficiente de Variação - após Fator Oferta	12,98%			Coeficiente de Variação - após Fator Transposição	12,98%			Coeficiente de Variação - após Fator Padrão	12,98%			Coeficiente de Variação - após C. obsolescência	12,23%	12,23%	
													Limite Inferior -30%	3.824,19	
													Limite superior +30%	7.102,06	
													Discrepantes	não há	
													Média Saneada (R\$/m²)	5.463,12	
													Valor Total do Apartamento com Vaga (R\$)	R\$ 1.638.937,40	
													Limite Inferior - intervalo de confiança (R\$/m²)	5.099,50	
													Limite Inferior - intervalo de confiança (R\$/m²)	5.826,75	
													Número de Vagas do Avaliando	1	



Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Padrão		Obsolescência	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V3$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V3$
Paradigma							
1	5.980,39	0,00	5.980,39	0,00	5.980,39	-58,57	6.038,96
2	4.977,23	0,00	4.977,23	0,00	4.977,23	-48,75	5.025,97
3	5.898,08	0,00	5.898,08	0,00	5.898,08	-655,32	6.553,40
4	5.623,38	0,00	5.623,38	0,00	5.623,38	-1,62	5.625,00
5	6.274,38	0,00	6.274,38	0,00	6.274,38	-697,12	6.971,50
6	4.378,29	0,00	4.378,29	0,00	4.378,29	-820,26	5.198,56
7	5.110,13	0,00	5.110,13	0,00	5.110,13	-50,05	5.160,17
Média	5.463,12		5.463,12		5.463,12		5.796,22
Desvio Padrão	668,10		668,10		668,10		752,54
CV	12,23%		12,23%		12,23%		12,98%



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
 CREA 140443510-7
 Perícias de Engenharia, Avaliações,
 Contas de Consumo e Grafotecnia.

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado		
		Isolado	Ausente			
Nenhum		12,98%				
Transposição	Obrigatório	● 12,98%	● 12,23%	●	Usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
Padrão	Obrigatório	● 12,98%	● 12,23%	●	Usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
Obsolescência	Obrigatório	● 12,23%	● 12,98%	●	Usar	Fator obrigatório ajudou sozinho e junto, não é eliminado
Todos			12,23%			



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

fls. 955

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	5.980,39	5.980,39	5.980,39	5.980,39	5.980,39
2	4.977,23	4.977,23	4.977,23	4.977,23	4.977,23
3	5.898,08	5.898,08	5.898,08	5.898,08	5.898,08
4	5.623,38	5.623,38	5.623,38	5.623,38	5.623,38
5	6.274,38	6.274,38	6.274,38	6.274,38	6.274,38
6	4.378,29	4.378,29	4.378,29	4.378,29	4.378,29
7	5.110,13	5.110,13	5.110,13	5.110,13	5.110,13
Média	5.463,12	5.463,12	5.463,12	5.463,12	5.463,12
Média + 30%	7.102,06	7.102,06	7.102,06	7.102,06	7.102,06
Média - 30%	3.824,19	3.824,19	3.824,19	3.824,19	3.824,19
Desvio padrão	668,10	668,10	668,10	668,10	668,10
Elementos	7	7	7	7	7



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

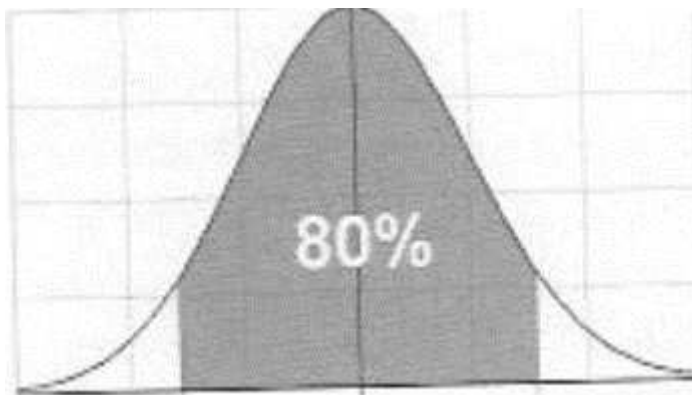
fls. 956

$t_{n-1, \alpha/2}$	=	1,440	Ver tabela Distribuição t na apostila para Grau de Liberdade n-1 (7-1) para coluna 0,80 - Capítulo 3.7
Desvio Padrão	=	668,10	(R\$/m ²)
Raiz Quadrada de Y (número de elementos utilizados no cálculo)	=	2,65	Atenção com o número de elementos utilizado nos cálculos
Intervalo de Confiança (e)	=	363,63	(R\$/m ²)
Amplitude do Intervalo de confiança	=	13,31%	< 30,00%



número de elementos efetivamente utilizados no cálculo

7





F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
 CREA 140443510-7
 Perícias de Engenharia, Avaliações,
 Contas de Consumo e Grafotecnia.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
 2620251631368

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

1. Responsável Técnico

RENATO FRIEDLAENDER

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1404435107

Registro: 5061555651-SP

Registro: 0613653-SP

Empresa Contratada: F2 PERÍCIAS E ENGENHARIA S/S LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: Condomínio Edifício Emílio Carlos

CPF/CNPJ: 53.993.895/0001-79

Endereço: Rua MANUEL DA NÓBREGA

Nº: 996

Complemento:

Bairro: PARAÍSO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04001-003

Contrato: 0028525-22.2019.8.26.0100

Celebrado em: 03/07/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 6000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua MANUEL DA NÓBREGA

Nº: 996

Complemento:

Bairro: PARAÍSO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04001-003

Data de Início: 03/07/2025

Previsão de Término: 20/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua MANUEL DA NÓBREGA

Nº: 996

Complemento:

Bairro: PARAÍSO

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04001-003

Data de Início: 03/07/2025

Previsão de Término: 20/09/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Proprietário: Condomínio Edifício Emílio Carlos

CPF/CNPJ: 53.993.895/0001-79

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Avaliação

de imóveis

para fins
residenciais

Quantidade

Unidade

300,00000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

prestação de serviços para a elaboração de parecer técnico de avaliação de imóvel relacionado ao ramo de engenharia civil - processo judicial 0028525-22.2019.8.26.0100

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.



F2 Perícias e Engenharia

Eng. Civil Renato Friedlaender
CREA 140443510-7
Perícias de Engenharia, Avaliações,
Contas de Consumo e Grafotecnia.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>Nenhuma</p> <p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>Local _____ de _____ de _____</p> <p>_____</p> <p>RENATO FRIEDLAENDER - CPF: 556.867.536-87</p> <p>_____</p> <p>Condomínio Edifício Emilio Carlos - CPF/CNPJ: 53.993.895/0001-79</p>	<p>9. Informações</p> <p>- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rolapé-versão do sistema, certificada pelo Noxao Número.</p> <p>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.cofres.org.br</p> <p>- A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</p> <p>www.creasp.org.br Tel: 0800 017 19 11 E-mail: acessar@creasp.org.br, Fale Conosco do site acima</p> 
---	--

Valor ART R\$ 103,03 Registrada em: 15/09/2025 Valor Pago R\$ 103,03 Noxao Numero: 2620251631368 Versão do sistema

Impresso em: 15/09/2025 13:04:58



Autenticação de ART
2620251631368

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO,

Processo nº: 0028525-22.2019.8.26.0100

ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, com o devido respeito e acato à íncrita presença de Vossa Excelência, apresentar sua **IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL**, acostado às fls. 883/924, elaborado pela Perita Judicial Juliana Rangel Caserta Rodrigues.

Conforme será demonstrado a seguir, o laudo ora em análise não cumpre sua função primordial de auxiliar o Juízo com clareza e precisão, alicerçando-se em bases duvidosas e apresentando conclusões que desafiam a lógica e a realidade do mercado. Trata-se, com a devida vênia, de um trabalho profundamente inadequado e contaminado por vícios intrínsecos e insanáveis, que o tornam imprestável para o fim a que se destina e impõem sua total desconsideração e nulidade, sob pena de grave e inaceitável injustiça.

I. Da Realização da Vistoria Interna e a Incoerência Narrativa do Próprio Laudo: O Vício de Inconsistência que Desmantela a Credibilidade Pericial.

A base fundamental de qualquer avaliação imobiliária reside, incontestavelmente, na vistoria presencial e interna do bem. Em consonância com tal preceito, cumpre informar a Vossa Excelência que, diferentemente do que constou no laudo pericial às fls. 890, onde

se afirma que a "*unidade avalianda encontra-se fechada há 08 (oito) anos*", a **Perita Judicial, Dra. Juliana Rangel Caserta Rodrigues, de fato, conseguiu adentrar o imóvel objeto da avaliação e realizou a vistoria interna em 10 de julho de 2025, às 11h00min.** As fotografias apresentadas no laudo (fls. 895/913), portanto, **retratam fielmente o real e atual estado do imóvel, servindo como prova inequívoca das condições constatadas *in loco*.**

Contudo, mesmo diante da realização da vistoria interna, a narrativa do próprio laudo se mostra contraditória e incoerente, o que por si só já macula a credibilidade do trabalho pericial. A Perita, ao afirmar que o imóvel "*encontra-se fechado há 08 (oito) anos*" (fls. 890), desconsidera a própria diligência realizada e o material fotográfico por ela produzido, que demonstra o acesso e o estado atual do bem. Tal incongruência, além de demonstrar falta de rigor técnico na elaboração do laudo, enfraquece a confiança nas demais informações e conclusões apresentadas.

Ainda que a vistoria interna tenha sido realizada, a avaliação do Estado de Conservação e Obsolescência (FOC) carece de detalhamento e fundamentação adequada, comprometendo a precisão da avaliação. A Perita classifica o imóvel como "*Apartamento Padrão Superior*" e aplica um Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) de "*0,326*" (fls. 915). No entanto, não há no laudo um detalhamento minucioso das condições internas observadas, apesar de se tratar de um imóvel que esteve inocupado por oito anos. A mera aplicação de um fator sem a devida explanação do *porquê* aquele coeficiente específico reflete as condições reais observadas *in loco* esvazia a cientificidade do FOC e compromete a precisão da depreciação e do valor final, tornando a estimativa uma mera suposição desprovida de lastro técnico.

II. O Preço Vil Brutal e a Inobservância do Real Valor de Mercado: Afronta à Justiça e Tentativa de Confisco Patrimonial.

O valor atribuído ao imóvel no laudo pericial (R\$ 1.800.000,00 – fls. 923) não apenas destoia da realidade de mercado, mas configura, de forma inegável e brutal, preço vil, o que é expressamente vedado pelo artigo 891 do Código de Processo Civil.

A Discrepância Monstruosa com a Realidade de Mercado: O Espólio Não Pode Ser Espoliado.

As avaliações de mercado já acostadas aos autos, trazidas por empresas e corretores atuantes na região, são a prova inconteste da subavaliação absurda perpetrada pela Perita:

Origem da Avaliação	Valor (R\$)	Data da Avaliação
Laudo Pericial (ora impugnado)	1.800.000,00	Agosto/2025
Avaliação Independente (IDEA BR) (fls. 843/847)	2.912.060,00	Dezembro/2024

A diferença entre o valor do laudo pericial e a avaliação de mercado de dezembro de 2024 é de R\$ 1.112.060,00, o que representa uma subavaliação de aproximadamente 38,25%. Essa discrepância, que choca com a valorização de imóveis em áreas nobres de São Paulo, não é meramente um erro, mas uma desconexão inadmissível com a realidade econômica, que configura o preço vil de forma categórica.

Violação do Princípio da Menor Onerosidade e da Vedação ao Enriquecimento Sem Causa (Art. 805, CPC).

A execução deve se processar pelo meio menos gravoso para o executado (Art. 805, CPC), o que implica a busca pelo justo valor de mercado do bem. A venda por preço vil desvirtua essa finalidade, transformando a execução em um ato confiscatório, violando a dignidade da pessoa humana e a vedação ao enriquecimento sem causa.

A doutrina é clara: *"O princípio da menor onerosidade do executado é um limite à atuação do exequente, de modo que a execução deve ser a mais branda possível para o devedor, desde que não comprometa a sua finalidade satisfativa."* (cf. Daniel Mitidiero, Comentários ao Código de Processo Civil, vol. III, 2ª ed., RT, 2018). A manutenção de um valor tão irrisório resultaria em enriquecimento sem causa do arrematante e em um prejuízo desproporcional ao Espólio, o que é incompatível com os ditames da justiça.

III. Das Graves Falhas Metodológicas e das Contradições Técnicas Insuperáveis.

As falhas do laudo não se esgotam nas inconsistências narrativas e no preço vil; elas se aprofundam em contradições internas e ausências metodológicas que, cumuladas, desmantelam completamente a sua própria sustentação técnica, evidenciando uma metodologia insuficiente e superficial.

Contradição Flagrante na Quantidade de Vagas de Garagem (Art. 473, I, CPC): A Perita se Contradiz em Dados Essenciais.

A Perita descreve o imóvel com *"uma área de um espaço destinado a guarda de um automóvel de passeio"* (fls. 889), o que, no mercado imobiliário, usualmente, se refere a UMA ÚNICA VAGA, sendo

que o imóvel possui mais de uma vaga. No entanto, de forma inexplicável e sem qualquer ressalva ou justificativa, utiliza em seu Elemento Comparativo (fls. 916) um imóvel com "VAGAS: 04". Essa contradição grave, sem retificação ou explicação, **FULMINA A PRECISÃO E A CONFIABILIDADE** do trabalho pericial, dado o impacto do número de vagas de garagem no valor do imóvel em uma metrópole como São Paulo. Este ponto, isoladamente, já seria suficiente para impugnar o trabalho.

Arbitrariedade e Ausência de Fundamentação no Fator de Homogeneização da Vaga de Garagem (Art. 473, §§ 1º e 2º, CPC): Um Abuso de Discricionariedade Técnica.

A Perita aplica um fator de "0,50" à área útil da vaga de garagem ("Ag x 0,50", fls. 922) em sua fórmula, mas o laudo **NÃO OFERECE QUALQUER EXPLICAÇÃO OU EMBASAMENTO TÉCNICO** para a adoção desse coeficiente. A escolha de fatores de homogeneização deve ser devidamente motivada e justificada, sob pena de se configurar uma discricionariedade arbitrária que desvirtua a própria ciência da avaliação e a transparência da perícia. Portanto, a ausência de fundamentação neste ponto essencial é uma afronta ao rigor científico e à metodologia aplicável (NBR 14653-2 da ABNT).

Desatualização do Índice FIPE e Imprecisão Temporal (Art. 473, I, CPC): A Prova Que Nasce Obsoleta.

O laudo, datado de AGOSTO DE 2025, utiliza um "*Índice FIPE data da avaliação*" de "664,1351 (*válido para março de 2023*)" (fls. 915). Essa defasagem de mais de dois anos entre o índice de atualização e a data da avaliação final é inaceitável e absurda, comprometendo a contemporaneidade e a precisão do valor apurado. Uma avaliação judicial deve retratar o valor do bem na data mais próxima possível da alienação, e a utilização de dados desatualizados

de forma tão flagrante é um erro técnico crasso.

Metodologia Insuficiente e Superficial para a Localização e o Contexto de Mercado (Art. 473, §1º, II e III do CPC).

Ainda que a vistoria interna tenha sido realizada e a Perita mencione o zoneamento e o índice fiscal, o laudo não detalha a metodologia de homogeneização dos elementos comparativos de forma clara, tampouco apresenta cálculos completos ou justificativas técnicas para os ajustes realizados (idade, padrão construtivo, número de vagas, localização). Não há referência explícita à NBR 14653-2 da ABNT, nem ao método científico de inferência estatística, contrariando o art. 473, §1º, II e III do CPC.

Além disso, o laudo não explora o potencial de valorização do bairro Paraíso, sua proximidade com metrô, hospitais, parques, escolas e comércio, nem projetos urbanos de revitalização que possam impactar positivamente o valor do imóvel, ignorando fatores que, como se sabe, influenciam diretamente o valor de avaliação em uma metrópole como São Paulo.

IV. Do Chamamento à Nulidade Absoluta e à Reafirmação da Justiça.

As falhas e contradições exaustivamente demonstradas não são meras imperfeições formais; são vícios basilares e insanáveis que aniquilam a validade e a fidedignidade do laudo pericial em sua totalidade. Permitir que o processo de expropriação prossiga com base em tamanha fragilidade técnica, em um laudo que se mostra uma compilação de inconsistências narrativas e metodológicas, seria cancelar uma injustiça gritante, violando os direitos do executado e desonrando a própria função do Poder Judiciário.

Este Juízo, ao rejeitar o laudo anterior (fls. 817/819), já demonstrou sua intransigência com a prova falha e inconsistente. É fundamental que essa postura se mantenha inabalável, protegendo a integridade patrimonial e garantindo que a justiça seja efetivamente realizada com base em avaliações que honrem o rigor técnico, a realidade dos fatos e os princípios jurídicos.

V. Dos Pedidos

Diante de todo o exposto, e em conformidade com as razões de fato e de direito apresentadas, o Espólio de Manasses Alves Siqueira requer a Vossa Excelência:

1. O acolhimento integral da presente Impugnação ao Laudo de Avaliação Pericial.

2. A **DECLARAÇÃO IMEDIATA E ABSOLUTA DA NULIDADE DO LAUDO PERICIAL** acostado às fls. 883/924, por seus vícios formais e materiais insanáveis, especialmente as **inconsistências narrativas sobre a vistoria interna**, a notória discrepância com o valor de mercado configurando preço vil, e as graves inconsistências e contradições metodológicas.

3. A determinação, desde já, de **nova avaliação pericial**, a ser conduzida por perito diverso daquele que elaborou o laudo ora impugnado. Para tanto, requer-se que Vossa Excelência determine, por ordem judicial expressa e inequívoca, que o perito nomeado proceda à vistoria interna do imóvel, garantindo que a avaliação seja pautada na observação direta e minuciosa do bem, refletindo seu real estado de conservação e valor de mercado.

4. A suspensão imediata e integral de todos os atos executórios que dependam da avaliação do imóvel, incluindo qualquer tentativa de designação de novo leilão, até que um laudo pericial válido, justo, preciso e tecnicamente irrefutável

seja devidamente elaborado e homologado por este D. Juízo.

5. Requer-se, caso Vossa Excelência entenda viável, que a Ilma Perita esclareça a discrepância com a laudo juntado pela requerida, observando-se a valorização pela localização privilegiada, potencial de valorização, liquidez e demanda, bem como pesquisa de mercado, anúncios, contratos de compra e venda recentes e laudos de liquidez.

6. Requer-se o arrolamento de corretores de imóveis atuantes na região do bairro Paraíso, para depor sobre o valor real de mercado, liquidez, demanda e potencial de valorização do imóvel, oportunamente indicados.

7. Por fim, requer **os seguintes esclarecimentos, de forma detalhada, à Sra. Perita.**

1. Qual a metodologia utilizada para homogeneização dos elementos comparativos? Apresente os cálculos completos.

2. Por que foram escolhidos apenas 5 elementos comparativos? Há comprovação documental das ofertas?

3. Qual o impacto financeiro dos reparos necessários, considerando o imóvel fechado há 8 anos?

4. Como o zoneamento e o índice fiscal influenciaram o valor final?

5. Foram realizadas diligências presenciais nos imóveis comparativos? Há registro fotográfico?

6. Foram respondidos todos os quesitos das partes? Se não, por quê?

7. Qual o impacto da localização privilegiada do imóvel (bairro Paraíso) na avaliação, considerando proximidade de metrô, hospitais, parques, escolas e comércio?

Nestes Termos.

Pede deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2025.

GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS

OAB/SP 173.148



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0028525-22.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Emilio Carlos**
 Executado: **Espólio de Manasses Alves Siqueira**

Juiz (a) de Direito: Dr (a). **João Vitor de Souza Lima Pacheco**

Vistos.

Fls. 936/958 e 959/967: Nos termos do art. 477, §2º do CPC, intime-se a perita para que se manifeste, em 15 (quinze) dias, sobre as manifestações e parecer divergente apresentados partes.

Após, tornem os autos à conclusão para análise.

Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de “petição intermediária” ou “petições diversas”, e sim de acordo com a classificação específica (ex: “pedido de homologação de acordo”; “contestação”; “manifestação sobre a contestação”, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições.

Intime-se.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

João Vitor de Souza Lima Pacheco

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1635/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rosa Maria de Matos Augusto (OAB 213478/SP)	DJEN
Luiz Gustavo de Campos Menezes (OAB 164861/SP)	DJEN
Gustavo de Oliveira Morais (OAB 173148/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Fls. 936/958 e 959/967: Nos termos do art. 477, §2º do CPC, intime-se a perita para que se manifeste, em 15 (quinze) dias, sobre as manifestações e parecer divergente apresentados partes. Após, tornem os autos à conclusão para análise. Atendem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de petição intermediária ou petições diversas, e sim de acordo com a classificação específica (ex: pedido de homologação de acordo; contestação; manifestação sobre a contestação, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições. Intime-se."

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 23/09/2025****Certidão de publicação 160767****Intimação****Número do processo:** 0028525-22.2019.8.26.0100**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Central Cível - 21ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 23/09/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS**Advogado(as):** ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO - OAB SP - 213478
LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES - OAB SP -
164861

GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS - OAB SP - 173148

Teor da Comunicação

Processo 0028525-22.2019.8.26.0100 (processo principal 1006104-26.2016.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais - Condomínio Edifício Emilio Carlos - Espólio de Manasses Alves Siqueira - Luiz Gustavo de Campos Menezes - Vistos. Fls. 936/958 e 959/967: Nos termos do art. 477, §2º do CPC, intime-se a perita para que se manifeste, em 15 (quinze) dias, sobre as manifestações e parecer divergente apresentados partes. Após, tornem os autos à conclusão para análise. Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de petição intermediária ou petições diversas, e sim de acordo com a classificação específica (ex: pedido de homologação de acordo; contestação; manifestação sobre a contestação, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições. Intime-se. - ADV: ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO (OAB 213478/SP), GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS (OAB 173148/SP), LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES (OAB 164861/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/eNaPz7wZ5zsEpJxc8T9ewzwYBMJpDr/certidao>
Código da certidão: eNaPz7wZ5zsEpJxc8T9ewzwYBMJpDr



Intimação - Processo nº 0028525-22.2019.8.26.0100

De MURILO CUNHA BANDIERA <mbandiera@tjsp.jus.br>

Data Ter, 23/09/2025 11:49

Para jurangel@terra.com.br <jurangel@terra.com.br>

Prezado (a), Sr.(a) Auxiliar da Justiça, boa tarde.

Pelo presente, intimo V. Sa do(s) despacho(s)/decisão(ões) abaixo transcrito(s), proferido(s) no(s) autos de nº 0028525-22.2019.8.26.0100 - 21ª Vara Cível – Foro Central – São Paulo/SP.

Decisão de fls. 968:

"Fls. 936/958 e 959/967: Nos termos do art. 477, §2º do CPC, intime-se a perita para que se manifeste, em 15 (quinze) dias, sobre as manifestações e parecer divergente apresentados partes."

Outrossim, solicito que eventual resposta a este e-mail, bem como mensagens outras, quaisquer, sejam encaminhadas somente para o endereço eletrônico da 21ª Vara Cível, qual seja, sp21cv@tjsp.jus.br.

Grato.

Murilo Cunha Bandiera

Escrevente Técnico Judiciário

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL – SÃO PAULO – CAPITAL**

- Proc. nº 0028525-22.2019.8.26.0100
- Ação: Cumprimento de Sentença


Repte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS
Reqdo: ESP. DE MANASSÉS ALVES SIQUEIRA

ESPÓLIO DE MANASSÉS ALVES SIQUEIRA, devidamente qualificado nos autos em epígrafe e no instrumento procuratório em anexo, por seu Advogado infra-assinado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para REQUERER a juntada do incluso instrumento procuratório em anexo, e que as intimações sejam feitas em nome dos subscritores desta.

Termos em que

P e E. Deferimento.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.


Jäder Freire de Macedo Júnior
OAB/SP nº 53.034


Maria Carolina Bittencourt de Macedo
OAB/SP nº 257.940



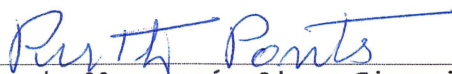
PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: ESPÓLIO DE MANASSÉS ALVES SIQUEIRA, Inventário nº 1086238-35.2019.8.26.0100, em trâmite na 9ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo/SP e ESPÓLIO DE NATIVIDADE SIQUEIRA, Inventário nº 1085599-90.2014.8.26.0100, em trâmite na 3ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo/SP, ambos representados por sua inventariante RUTH PONTES, brasileira, solteira, aposentada, portadora do RG nº 2.935.776-7 e CPF nº 022.254.688-34, com domicílio na Rua João Cachoeira, nº 250, Apto.34, Itaim Bibi, São Paulo/SP, na qualidade de Inventariante.

OUTORGADOS: Jáder Freire de Macedo Júnior, brasileiro, casado, Advogado, Inscrito na OAB/SP sob o nº 53.034, Maria Carolina Bittencourt de Macedo, brasileira, solteira, Advogada, portadora do OAB/SP. nº 257.940; Antonio Fernando de Campos Brandão, Inscrito na OAB/SP sob o nº 51.280 e Fernando Fernandes, brasileiro, Separado Judicialmente, Advogado, Inscrito na OAB/SP sob o nº 299.082; todos com Escritório à Av. Paulista nº 37 - 4º Andar - CEP:01311-902 Fone/WhatsApp nº 3105-3291.

Pelo presente instrumento Particular de PROCURAÇÃO, e na melhor forma de direito, o OUTORGANTE, confere aos OUTORGADOS, poderes especiais para que, agindo em conjunto ou separadamente, possa representar o Outorgante perante quaisquer repartições, autarquias ou empresas de serviços públicos federais, estaduais e municipais, podendo requerer, transigir, fazer acordos, receber e dar quitação arrazoar todos os recursos até última instância, concedendo ainda, os poderes da cláusula "AD JUDICIAL ET EXTRA", inclusive com poderes para receber citações e intimações, firmar termos, prestar declarações e praticar todos os atos necessários à defesa dos interesses do Espólio para onde estes se apresentarem e defender a Outorgante no foro em geral que o mesmo for autor, réu ou de qualquer modo interessado, podendo ainda, transigir, desistir, firmar compromissos, mudar de ações desistir das ações propostas, inclusive substabelecer, sendo esta com os poderes específicos para representá-los no autos Cumprimento de Sentença em Ação de cobrança de Despesas Condominiais nº 0028525-22.2019.8.26.0100, em trâmite na 21ª Vara Cível de São Paulo/SP, e seu processo principal nº 1006104-26.2016.8.26.0100.

São Paulo, 06 de outubro de 2025



p/Espólio de Manassés Alves Siqueira, e
p/Espólio de Natividade Siqueira
RUTH PONTES





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL - 3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
 Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 415/417, Centro - CEP 01501-900, Fone:
 (11) 2171-6015, São Paulo-SP - E-mail: sp3fam@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min.

DECISÃO

Processo Digital nº: **1086238-35.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Inventário - Inventário e Partilha**
 Herdeiro e Inventariante: **Carolina Penteado da Costa Galvao e outros**
 (Ativo):
 Inventariado: **Manasses Alves Siqueira, CPF: 250.665.878-53, RG: 4.430.893**
 Inventariante: **RUTH PONTES, CPF: 022.254.688-34, RG: 2.935.7767**

Juíza de Direito: Dra. Tatiana Federighi Saba.

Vistos.

1- Para o cargo de inventariante do espólio de Manasses Alves Siqueira, nomeio Ruth Pontes, considerando-a compromissada, independente de assinatura de termo, já que por presunção legal absoluta conhece a lei e a importância do encargo para o qual requereu a nomeação.

Cópia da presente decisão, assinada digitalmente, servirá como TERMO DE COMPROMISSO e CERTIDÃO DE INVENTARIANTE, para todos os fins legais, por celeridade e economia processual, ficando dispensada para a sua validade o recolhimento de taxas, nos termos do Provimento CSM n. 2.356/2016 e do Comunicado SPI n. 47/2016, ou a assinatura física do inventariante ou deste Juízo. A autenticidade pode ser verificada no site do Tribunal de Justiça na página "<http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>".

2- No prazo de 15 dias, a inventariante removida deve entregar à substituta os documentos e bens do espólio que estejam em sua posse (art. 625, do CPC) e prestar contas do período que esteve no cargo, em incidente apartado.

3- No mesmo lapso temporal, a atual inventariante deve:

- i) cumprir a decisão de fls. 477;
- ii) informar sobre o andamento das ações mencionadas a fls. 708/710;
- iii) se manifestar sobre a petição de fls. 701/704.

4- Por fim, ressalto que o advogado deverá categorizar corretamente o tipo de petição a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos conclusos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais¹.

Intime-se.

¹ <https://www.tjsp.jus.br/Download/CapacidadeSistemas/Peticionamento/PeticionamentoIntermediarioCategorias.pdf?d=1681309999851>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 415/417, Centro - CEP 01501-900, Fone:
(11) 2171-6015, São Paulo-SP - E-mail: sp3fam@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

**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 SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0028525-22.2019.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Emilio Carlos**
 Executado: **Espólio de Manasses Alves Siqueira**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Certifico que procedi ao cadastramento, no sistema, dos advogados indicados na petição de fls. 973, conforme solicitado.

Nada Mais. São Paulo, 28 de outubro de 2025. Eu, ____, Milena Maira Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1970/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rosa Maria de Matos Augusto (OAB 213478/SP)	DJEN
Luiz Gustavo de Campos Menezes (OAB 164861/SP)	DJEN
Gustavo de Oliveira Morais (OAB 173148/SP)	DJEN
Maria Carolina Bittencourt de Macedo (OAB 257940/SP)	DJEN

Teor do ato: "Certifico que procedi ao cadastramento, no sistema, dos advogados indicados na petição de fls. 973, conforme solicitado."

São Paulo, 28 de outubro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 29/10/2025****Certidão de publicação 44493****Intimação****Número do processo:** 0028525-22.2019.8.26.0100**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Central Cível - 21ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 29/10/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS**Advogado(as):** ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO - OAB SP - 213478
MARIA CAROLINA BITTENCOURT DE MACEDO - OAB
SP - 257940
LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES - OAB SP -
164861
GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS - OAB SP - 173148**Teor da Comunicação**

Processo 0028525-22.2019.8.26.0100 (processo principal 1006104-26.2016.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais - Condomínio Edifício Emilio Carlos - Espólio de Manasses Alves Siqueira - Luiz Gustavo de Campos Menezes - Certifico que procedi ao cadastramento, no sistema, dos advogados indicados na petição de fls. 973, conforme solicitado. - ADV: MARIA CAROLINA BITTENCOURT DE MACEDO (OAB 257940/SP), ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO (OAB 213478/SP), GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS (OAB 173148/SP), LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES (OAB 164861/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/PpDAj7XqYvOs5VDU4Tny3NJRrvMJbg/certidao>
Código da certidão: PpDAj7XqYvOs5VDU4Tny3NJRrvMJbg



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0028525-22.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Emilio Carlos**
 Executado: **Espólio de Manasses Alves Siqueira**

Juiz (a) de Direito: Dr (a). **Camila Franco De Moraes Bariani**

Vistos.

Intime-se a perita para que apresente, em 5 (cinco) dias, sua manifestação nos termos determinados à fl. 968.

Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de “petição intermediária” ou “petições diversas”, e sim de acordo com a classificação específica (ex: “pedido de homologação de acordo”; “contestação”; “manifestação sobre a contestação”, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições.

Intime-se.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025

Camila Franco De Moraes Bariani

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 2346/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rosa Maria de Matos Augusto (OAB 213478/SP)	DJEN
Luiz Gustavo de Campos Menezes (OAB 164861/SP)	DJEN
Gustavo de Oliveira Morais (OAB 173148/SP)	DJEN
Maria Carolina Bittencourt de Macedo (OAB 257940/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. Intime-se a perita para que apresente, em 5 (cinco) dias, sua manifestação nos termos determinados à fl. 968. Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de petição intermediária ou petições diversas, e sim de acordo com a classificação específica (ex: pedido de homologação de acordo; contestação; manifestação sobre a contestação, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições. Intime-se."

São Paulo, 9 de dezembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 10/12/2025****Certidão de publicação 171771****Intimação****Número do processo:** 0028525-22.2019.8.26.0100**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Central Cível - 21ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 10/12/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS**Advogado(as):** ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO - OAB SP - 213478
MARIA CAROLINA BITTENCOURT DE MACEDO - OAB
SP - 257940LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES - OAB SP -
164861

GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS - OAB SP - 173148

Teor da Comunicação

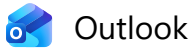
Processo 0028525-22.2019.8.26.0100 (processo principal 1006104-26.2016.8.26.0100) - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais - Condomínio Edifício Emilio Carlos - Espólio de Manasses Alves Siqueira - Luiz Gustavo de Campos Menezes - Vistos. Intime-se a perita para que apresente, em 5 (cinco) dias, sua manifestação nos termos determinados à fl. 968. Atendem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de petição intermediária ou petições diversas, e sim de acordo com a classificação específica (ex: pedido de homologação de acordo; contestação; manifestação sobre a contestação, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições. Intime-se. - ADV: LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES (OAB 164861/SP), GUSTAVO DE OLIVEIRA MORAIS (OAB 173148/SP), ROSA MARIA DE MATOS AUGUSTO (OAB 213478/SP), MARIA CAROLINA BITTENCOURT DE MACEDO (OAB 257940/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/xDnJOQmRNGsWjmMioTy9W2x6kWV9dl/certidao>
Código da certidão: xDnJOQmRNGsWjmMioTy9W2x6kWV9dl



Intimação. Processo Digital nº: 0028525-22.2019.8.26.0100

De MILENA MAIRA SILVA <milenasil@tjsp.jus.br>

Data Qua, 10/12/2025 14:24

Para caserta7@terra.com.br <caserta7@terra.com.br>; jurangel@terra.com.br <jurangel@terra.com.br>

Prezado, Sr. Auxiliar da Justiça,

Pelo presente, intimo V. Sa do despacho decisão abaixo transcrito, proferido nos autos de nº 0028525-22.2019.8.26.0100 - 21ª Vara Cível – Foro Central – São Paulo/SP.

Decisão de fls. 980:

"Vistos.

Intime-se a perita para que apresente, em 5 (cinco) dias, sua manifestação nos termos determinados à fl. 968.

Intime-se."

Outrossim, solicito que eventual resposta a este e-mail, bem como mensagens outras, quaisquer, sejam encaminhadas somente para o endereço eletrônico da 21ª Vara Cível, qual seja, sp21cv@tjsp.jus.br.

Grata.

Milena Maira Silva.

Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0028525-22.2019.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Emilio Carlos**
 Executado: **Espólio de Manasses Alves Siqueira**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Certifico que intimei o Sr. Perito para que apresente, em 5 (cinco) dias, sua manifestação nos termos determinados à fl. 968.

Aguarde-se a manifestação do *Expert*.

Nada Mais. São Paulo, 10 de dezembro de 2025. Eu, ____,
 Milena Maira Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2024.0000643679

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2320101-48.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAROLINA PENTEADO DA COSTA GALVAO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente) E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 18 de julho de 2024

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

PRESIDENTE E RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 25.306
 Agravo de Instrumento nº 2320101-48.2023.8.26.0000
 Comarca: São Paulo – 21ª Vara Cível Central
 Agravante: Carolina Penteado da Costa Galvão
 Agravado: Condomínio Edifício Emílio Carlos

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença – Decisão agravada que determinou a exclusão do processo de pessoa que alega ostentar a qualidade de legatária do imóvel devedor das despesas – Manutenção da decisão – Existência de acórdão em que se declarou a invalidade do testamento que teria dado à agravante o imóvel objeto das despesas condominiais – Interposição de recurso especial que, no entanto, não é dotado de efeito suspensivo – Agravante que, no momento, não é legatária do bem – Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 694/695 (numeração dos autos da origem), que determinou a exclusão da agravante da relação processual, por não a considerar como terceira interessada.

Sustenta esta que: (a) o executado na demanda originária faleceu em 2/7/2019 e tramita em juízo ação em que se discute a validade do testamento que ele deixou; (b) recebeu em legado o imóvel objeto da ação de despesas condominiais que, embora lhe pertença desde a abertura da sucessão, não está em sua posse, o que se dará com a finalização do inventário; (c) o débito executado não lhe diz respeito, mas, em razão da vontade do *de cuius*, ela, agravante, deveria ter sido ao menos intimada da alienação do bem; (d) não sendo o imóvel pertencente ao espólio desde a abertura da sucessão, não poderia ter sido alienado sem que houvesse a sua intimação; (e) tem interesse jurídico, devendo figurar como terceira interessada, o que não representa nenhum prejuízo às partes.

Pela decisão de fls. 19, foi indeferido efeito suspensivo ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

recurso, que é tempestivo, foi preparado e respondido.

Este o relatório.

Constou da decisão agravada o seguinte:

“Vistos.

(...)

2. No que tange ao pleito da terceira CAROLINA PENTEADO DA COSTA GALVÃO, que se afirma legatária do imóvel ora em litígio, nada de irregular a reconhecer, eis que ela própria traz aos autos a informação de que a validade do testamento (datado de 24/04/2014) deixado pelo de cujus, em que constou referido legado, foi colocada sub judice na ação nº 1111014-02.2019.8.26.0100, que teve julgamento de procedência em apelação (isto é, pela invalidade do testamento, especialmente, por vícios formais, com alegação de incapacidade civil do testador à época do ato).

Irrelevante a pendência de REsp, que, sabidamente, não é provido de efeito suspensivo.

Portanto, nestes autos, a suposta legatária (que, no presente momento, legatária não é, dada a invalidade do testamento), nada tem a requerer.

Assim, deverá ser intimada da presente decisão e, após, excluída como terceira, bem como seus patronos, a fim de não haver tumulto no processo.

3. Observo, aliás, que às fls. 555/556, consta petição de outro suposto legatário, LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES, isso porque afirma ter sido assim nomeado em testamento datado de 25/05/1998, sem noticiar regular procedimento de abertura e processamento do documento.

Repiso que a ação nº 111014-02.2019.8.26.0100 (em grau de REsp) apenas versou sobre o testamento datado de 24/04/2014, como constou expressamente no v. Acórdão da 7ª Câmara de Direito Privado deste TJSP e as cópias de fls. 557/564 e, mais adiante, de fls. 587/589 nada demonstram quando ao procedimento de abertura e processamento do testamento do ano de 1998.

Assim, referido terceiro tem prazo de 15 dias para comprovar esta situação, que o legitimaria como terceiro,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

caso contrário, será excluído dos autos.

4. No que tange à irresignação do executado ESPOLIO DE MANASSES ALVES DE SIQUEIRA, na impugnação de fls. 651/664, a despeito do teor das decisões de fls. 565 e 580, determino que a serventia certifique a data em cadastrada a inventariante Ruth Pontes e a data de sua intimação pessoal sobre os autos, bem como cadastro de seus patronos.

Oportunamente, apreciarei a petição.

5. Sem prejuízo de todo o supra determinado, desde logo aprecio a petição de fls. 68/689, em nome da arrematante do imóvel LUCIANA EPIFANIO DA COSTA DE ALMEIDA, pois seu argumento é, justamente, o disposto no artigo 903, §5º, II do CPC (alegação de preço vil pelo executado antes de expedida a carta de arrematação).

O artigo é claro no sentido de que basta, para fundamentar a desistência, a alegação do executado, não o julgamento pelo Juízo. E a arrematação ainda não foi homologada, nem a carta expedida.

Assim, dado o estado tumultuoso do processo e a situação objetiva apresentada, decido a questão de pronto e defiro a desistência da arrematante, com a conseqüente devolução dos valores pagos.

Cadastre-se a arrematante e seus patronos apenas para ciência.

Comunique-se a leiloeira com urgência.

Expeça-se o necessário.

Intime-se.”

Não há razão para se alterar a decisão.

Extrai-se dos autos ter sido declarada a invalidade do testamento que teria dado à agravante o imóvel objeto das despesas condominiais, estando a ação referida, em que isso aconteceu (proc. nº 1111014-02.2019.8.26.0100), em fase de recurso especial, o qual não é dotado de efeito suspensivo.

Se é assim, não se pode considerar a agravante como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

legatária do bem e, por isso, não há causa para se mantê-la no processo ajuizado pelo condomínio.

Por tais razões, meu voto nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pendente de julgamento; (b) até que ocorra o trânsito em julgado da ação de “Abertura, Registro e Cumprimento de Testamento nº 1111014-02.2019.8.26.0100”, a embargante é interessada nos autos originários do cumprimento de sentença, onde requer somente a sua manutenção como terceira interessada; (c) nos termos do art. 1.923 do Código Civil, embora a validade do testamento esteja sendo discutida, a embargante é de fato proprietária do imóvel em questão; (d) a alienação do imóvel prejudica o recebimento do legado pela embargante, “violando o princípio da soberania da vontade do testador, já que, após a abertura da sucessão, o imóvel não pertencia mais ao Espólio e não poderia ser alienado sem notificação à Legatária.”

Recurso tempestivo.

Este o relatório.

Os embargos de declaração terão cabimento quando houver na decisão omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do que dispõe o art. 1022, incisos I, II e III, do CPC.

No caso, analisando-se o julgado, nota-se que inexistente vício que justifique a sua integração, uma vez que de forma suficientemente fundamentada, concluiu que não se pode considerar a agravante, ora embargante, como parte legatária do bem, de tal arte que não há razão para mantê-la no processo ajuizado pelo condomínio, mantendo-se a decisão recorrida.

Ademais, ressaltou que existe acórdão em que se



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

declarou a invalidade do testamento que teria dado à embargante o imóvel objeto das despesas condominiais, estando a referida ação em fase de recurso especial, o qual não é dotado de efeito suspensivo.

Lembre-se que “os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC/2015), não possuindo natureza de efeito modificativo. Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. Tendo o Tribunal de origem motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não há afirmar que a Corte estadual não se pronunciou sobre o pleito da ora recorrente, apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte.” (AgInt no AREsp 2020324 / RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, J. 20.6.2022).

Nada há a declarar.

Essas as razões pelas quais são rejeitados os embargos declaratórios.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **21ª** VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0028525-22.2019.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos

da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

DESPESAS CONDOMINIAIS requerida por

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS con-

tra **ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEI-**

RA, em cumprimento ao respeitável despacho de

fls. 968 dos autos, vem, mui respeitosamente, apre-

sentar a V. Exa. os seguintes

ESCLARECIMENTOS

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 1

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

1 – MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE (936/958)

O Requerente, através da manifestação oferecida às fls. 936/958 dos autos, apresentou sua discordância com relação ao laudo técnico de avaliação oferecido por esta Perita Judicial às fls. 882/924 dos autos.

Em sua manifestação técnica o assistente indicado pelo Requerente obteve o valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) para o imóvel em questão.

No procedimento avaliatório empregado pelo assistente do Requerente houve discordância com relação aos percentuais de influência na formação do valor do imóvel.

Esta Perita Judicial adotou os percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referente ao terreno e 80% (oitenta por cento) referente à construção, enquanto que o assistente do Requerente utilizou 33,50% para o terreno e 66,50% para a construção.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

Procedendo a uma análise da crítica formulada entende esta Perita Judicial, salvo melhor juízo, que lhe assiste razão.

Desta forma, os cálculos serão retificados como pleiteado pelo assistente do Requerente, qual seja, adotando-se os percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 33,50% para o terreno e 66,50% para a construção.

No que se refere a utilização das áreas equivalentes de garagem, não assiste razão ao assistente do Requerente devendo prevalecer o critério utilizado no laudo oficial.

Segue, a seguir, a retificação na pesquisa de mercado conforme acima exposto:

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Manuel da Nobrega nº 1.004 – 8º andar
 SETOR 036 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 7.921,00/25 – ZONA ZC
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Mestria Imóveis
 Fone 3937-3900 – Sr. Michael
 ÁREA ÚTIL: 214,13 m²
 VAGAS: 04
 PREÇO: R\$ 2.690.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 2.260.000,00 \times 0,90}{(214,13 \text{ m}^2 + 60,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,335 \times \frac{7.921,00}{7.921,00} + 0,665 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,355} =$$

V_{u01} = R\$ 7.879,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 📍

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 11:30, sob o número VJ000026400411828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código XH706pxl.

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 11:30, sob o número VJ000026400411828. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código XH706pxl.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Manuel da Nobrega nº 518/572 – 1º andar
 SETOR 036 – QUADRA 003 – I. FISCAL = 11.955,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Sra. Laila (corretora autônoma)
 Fone 94781-0043

ÁREA ÚTIL: 230,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 2.250.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Apartamento Padrão Superior (6,827), 51 anos, necessitando de reparos simples (0,340)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 2.250.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,335 \times \frac{7.921,00}{11.955,00} + 0,665 \times \frac{6,827}{6,827} \times \frac{0,326}{0,340} \right) =$$

V_{u02} = R\$ 7.105,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 11:30, sob o número VJ000026400411828. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código XH706pxl.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Maria de Figueiredo nº 369 – 3º andar
 SETOR 036 – QUADRA 012 – I. FISCAL = 11.926,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Grupo Urban Imóveis
 Fone 4210-1616 – Sr. Danilo
 ÁREA ÚTIL: 230,00 m²
 VAGAS: 03
 PREÇO: R\$ 3.000.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 38 anos, necessitando de reparos simples (0,519)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 3.000.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 45,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,335 \times \frac{7.921,00}{11.926,00} + 0,665 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,519} =$$

V_{u03} = R\$ 6.846,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Dr. Rafael de Barros nº 285 – 5º andar
 SETOR 036 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 12.089,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Quinto Andar Imóveis
 Fone 4220-1955 – Sra. Luciana
 ÁREA ÚTIL: 202,00 m²
 VAGAS: 02
 PREÇO: R\$ 2.000.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 54 anos, necessitando de reparos simples (0,295)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 2.000.000,00 \times 0,90}{(202,00 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,335 \times \frac{7.921,00}{12.089,00} + 0,665 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times 0,326$$

$$\times \frac{0,295}{0,295} =$$

V_{u04} = R\$ 7.917,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 11:30, sob o número VJ00026400411828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código XH706pxl.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Sampaio Viana nº 203 – 3º andar
 SETOR 036 – QUADRA 027 – I. FISCAL = 12.753,00/25 – ZONA ZEU
 OFERTA: no local em 08/2025
 OFERTANTE: Lopes Prime Imóveis
 Fone 3894-1000 – Sr. Alexandre
 ÁREA ÚTIL: 230,00 m²
 VAGAS: 02
 PREÇO: R\$ 2.990.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 53 anos, necessitando de reparos simples (0,314)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 2.990.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,335 \times \frac{7.921,00}{12.753,00} + 0,665 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,326}{0,314} =$$

V_{u05} = R\$ 9.869,00/m²/útil



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 11:30, sob o número VJ000026400411828. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código XH706pxl.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2026 às 11:30, sob o número VJ000026400411828. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028525-22.2019.8.26.0100 e código XH706pxl.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 7.879,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 7.105,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 6.846,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 7.917,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 9.869,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 7.923,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 7.923,00 x 0,70 = R\$ 5.546,10/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 7.923,00 x 1,30 = R\$ 10.299,90/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário das unidades avaliadas corresponde, em agosto de 2.025, a:

V. = R\$ 7.923,00 / m² / útil - AGOSTO / 2.025

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

O valor da unidade penhorada será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_{up} = (A_u + A_g \times 0,50) \times V_u =$$

ONDE:

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda: 214,13 m²

A_g = área útil vaga de garagem: 15,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 7.923,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = (214,13 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 7.923,00/\text{m}^2 =$$

$V_{up} = \text{R\$ } 1.755.974,00$

ou, em números comerciais:

R\$ 1.756.000,00

(hum milhão, setecentos e cinquenta e seis mil reais)

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

2 – MANIFESTAÇÃO DOS REQUERIDOS (959/967)

Os Requeridos, através da manifestação oferecida às fls. 959/967 dos autos, apresentaram sua discordância com relação ao laudo técnico de avaliação oferecido por esta Perita Judicial às fls. 882/924 dos autos.

Com relação ao valor fixado no laudo para o imóvel em questão, as Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, estabelecem que os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimativa objetiva do bem e / ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado do qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da referida Norma.

No presente caso a metodologia aplicada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Esse método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

A coleta de dados compreende a obtenção de dados e informações de ofertas e preferencialmente de negociações reali-

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

zadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Esclarece este Perito Judicial que para a avaliação do imóvel (determinação de seu valor de mercado), o seguimento do processo avaliatório compreende a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados, foram observadas as seguintes premissas:

a) Qualidade do conjunto de elementos, entre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo compará-lo com os bens em avaliação, de acordo com as exigências do nível de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante.

Foi realizada a análise do comportamento do mercado imobiliário, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrên-

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

cias e a frequência dos atributos da formação dos prelos e suas interrelações.

Ainda, de acordo com a NBR 14653-2, no planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informa-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ção, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Conforme exposto no corpo do laudo técnico o critério utilizado foi o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", onde o valor básico unitário do imóvel foi determinado através de uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados 05 (cinco) elementos comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, usualmente utilizadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

TRANSPOSIÇÃO: Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.025, tendo sido fixado para a Rua Manuel da Nóbrega, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "7.921,00" (Setor Fiscal nº 036 – Quadra Fiscal nº 031).

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em "Apartamento Padrão Superior" (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes (0,326).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 33,50% referentes ao terreno e 66,50% referentes à construção.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

Verifica-se, ainda, que na referida pesquisa de mercado, consta uma unidade à venda no próprio Condomínio Edifício Emílio Carlos, com a mesma metragem e estado de conservação necessitando de reparos simples (o imóvel em questão encontra-se necessitando de reparos simples a importantes, conforme atestam as imagens reproduzidas no corpo do laudo), pelo valor de R\$ 2.260.000,00 (dois milhões, duzentos e sessenta mil reais), inferior em 28,9% do valor indicado pelos Requeridos às fls. 961 dos autos de R\$ 2.912.060,00 (dois milhões, novecentos e doze mil e sessenta reais).

Desta forma, esta Perita Judicial retifica o valor do imóvel para R\$ 1.756.000,00 (hum milhão, setecentos e cinquenta e seis mil reais), conforme cálculos apresentados anteriormente nos presentes esclarecimentos.

A signatária passa a seguir a responder os quesitos formulados às fls. 966/967 dos autos:

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

1. Qual a metodologia utilizada para homogeneização dos elementos comparativos? Apresente os cálculos completos.

Resposta: A metodologia utilizada é a recomendada pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, usualmente utilizadas nos casos dessa natureza. Os cálculos foram reproduzidos no corpo do laudo técnico.

2. Por que foram escolhidos apenas 5 elementos comparativos? Há comprovação documental das ofertas?

Resposta: Os elementos comparativos foram colhidos no mercado imobiliário da região, cujas informações constam da pesquisa de mercado reproduzida no corpo do laudo.

3. Qual o impacto financeiro dos reparos necessários, considerando o imóvel fechado há 8 anos?

Resposta: Conforme informado no corpo do laudo técnico a unidade avalianda classifica-se em "Apartamento Pa-

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

drão Superior” (6,827), 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes (0,326).

4. Como o zoneamento e o índice fiscal influenciaram o valor final?

Resposta: A influência de zoneamento e índice fiscal foram devidamente levados em consideração na homogeneização de cada um dos elementos comparativos através das recomendações contidas nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, usualmente utilizadas nos casos dessa natureza.

5. Foram realizadas diligências presenciais nos imóveis comparativos? Há registro fotográfico?

Resposta: Sim, conforme consta do corpo do laudo técnico.

6. Foram respondidos todos os quesitos das partes? Se não, por quê?

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

Resposta: Sim.

7. Qual o impacto da localização privilegiada do imóvel (bairro Paraíso) na avaliação, considerando proximidade de metrô, hospitais, parques, escolas e comércio?

Resposta: Os elementos comparativos coletados estão localizados na mesma região geoeconômica, portanto, nas mesmas condições do imóvel avaliando.

3 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Manoel da Nóbrega nº 1.004, apartamento nº 31, Edifício Emilio Carlos, bairro Paraíso, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS** contra **ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA** é de **R\$ 1.756.000,00** (hum milhão, setecentos e cinquenta e seis mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de agosto de 2.025.**

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

4 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado os presentes esclarecimentos, os quais vão impressos em 22 (vinte e duas) folhas de papel ofício, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 19 de janeiro de 2.026.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 1.756.000,00	
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.	
Período da correção	Agosto/2025 a Março/2026	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	212 dias	1,020246
Percentual correspondente	212 dias	2,024594 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 1.791.551,88
Sub Total	(=)	R\$ 1.791.551,88
Valor total	(=)	R\$ 1.791.551,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)