

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 38ª. VARA CIVEL  
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

**Processo n. 1049660-10.2018.8.26.0100**

**Cumprimento de sentença**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS**

**DA LIBERDADE**, já qualificado nos autos da ação de cobrança que move em face de **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se e requerer o que segue:

**I. Da Avaliação do imóvel;**

Em atenção a r. decisão constante dos autos às fls. 265, que indeferiu o pedido formulado pelo Exequente para nomeação de perito que possa avaliar o imóvel penhorado e reportou a decisão proferida às fls. 226/227, a qual determinou que para fins de avaliação, deverá o Exequente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a

média como referência, o Exequente trás aos autos as avaliações profissionais, anexadas à presente, resumindo os resultados, a saber:

1. Imobiliária: Cristal Imóveis;  
Corretor: Erick Cardoso Sasahara - Creci: 209062-F  
**Avaliação: R\$815.000,00 (doc. 01)**
2. Imobiliária: Okada e Oshiro Imobiliária  
Corretor: Luciano Satoshi China - Creci: 74.508  
**Avaliação: R\$750.000,00 (doc. 02)**
3. Imobiliária: Ozora Imobiliária  
Corretor: Yuko Kobayashi - Creci: 42.276  
**Avaliação: R\$800.000,00 (doc. 03)**

Não obstante as avaliações realizadas, conforme determinado por *Vossa Excelência*, o Exequente apresenta 03 (três) anúncios publicitários extraídos do *site Viva Real*, tratando-se de apartamentos integrantes do mesmo condomínio Residencial Jardins da Liberdade, disponíveis para venda, sendo:

4. Apartamento de 81 m2 (3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas de garagem)  
Endereço: Rua Galvão Bueno, 499 - Liberdade  
**Valor: R\$870.000,00 (doc. 04)**  
Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-81m2-venda-RS870000-id-2583516503/>
5. Apartamento de 80 m2 (3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas de garagem)  
Endereço: Rua Galvão Bueno, 499 - Liberdade  
**Valor: R\$860.000,00 (doc. 05)**

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS860000-id-2584983123/>

6. Apartamento de 80 m2 (3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas de garagem)

Endereço: Rua Galvão Bueno, 499 - Liberdade

**Valor: R\$858.900,00 (doc. 06)**

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS858900-id-2565156736/>

Considerando o preço médio das avaliações e anúncios de apartamentos no mesmo empreendimento, disponíveis e oferecidos à venda na atualidade, mais o fato de o Exequente **desconhecer o estado de conservação do bem e a ausência de informação por parte da Executada**, para efeitos de oferta pública, o Exequente propõe o valor de **R\$825.650,00** (oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta reais).

## II. Dos Débitos do imóvel;

Primeiramente, tratando-se de execução de título extrajudicial em virtude do inadimplemento das **cotas condominiais** da unidade 63 do bloco A do condomínio Residencial Jardins da Liberdade, objeto da ação, o Exequente informa que o valor atualizado do débito condominial perfaz o montante de **R\$115.726,64 (cento e quinze mil, setecentos e vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos - doc. 07)**, referente as cotas condominiais do período de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2017, janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018, janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro e dezembro de 2019, janeiro, fevereiro, março, junho, julho, setembro, outubro e novembro de 2020, janeiro, março, abril, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2021, janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2022.

Em relação aos débitos tributários, o Exequente informa a *Vossa Excelência* que o imóvel objeto da ação está devidamente cadastrado junto a Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte n. 005.069.0453-9 e constam **débitos de IPTU** dos anos de *2018, 2019, 2020, 2021* (inscritos na dívida ativa) e *2022*, **totalizando o montante de R\$37.418,67 (trinta e sete mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e sete centavos - doc. 08/09).**

Destarte, em termos de prosseguimento do feito, o Exequente requer à *Vossa Excelência* a homologação do valor médio de comercialização de **R\$825.650,00** (oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta reais) e a **designação de leiloeiro oficial**, cadastrado junto ao tribunal de justiça, para realização de leilão digital, com intuito de ofertar publicamente o imóvel registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob n. 108.098 de propriedade da Executada, o qual o Exequente possui penhora devidamente averbada na matrícula, visando a satisfação do crédito exequendo.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 03 de novembro de 2022.

---

**Adriana Ferreira dos Santos**  
**OAB/SP 188.051**

2022

# TERMO DE AVALIAÇÃO



Cristal

Cristal Imóveis e Consultoria Imobiliária

Rua da Glória, 446/448, Liberdade

CEP: 01510-000 - São Paulo/SP

Telefone (11) 3112 1259

E-mail: [cristallimoveis@gmail.com](mailto:cristallimoveis@gmail.com)

[www.cristalcondominios.com.br](http://www.cristalcondominios.com.br)

28/10/2022





**Ilma. Dra. Adriana Ferreira dos Santos,**

Por solicitação de Vossa Senhoria, apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel, conforme segue:

Imóvel residencial localizado Rua Galvão Bueno, n° 499 - apto 63, Bloco A - bairro da Liberdade - CEP 01506 000 - Condomínio Residencial Jardins da Liberdade - Edifício Jacarandá - São Paulo/SP, no 2° subdistrito da Liberdade.



Trata-se de um apartamento com área privativa de 81,150 m<sup>2</sup> e área comum de 74,186 m<sup>2</sup>, possui sala, varanda, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, social e de serviço, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem localizadas no 2° sub solo n° 61-M e 62-P.



- ❖ **Contribuinte:** 005.069.0453-9
- ❖ **Matrícula:** 108.098 (1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital)
- ❖ **Área total do terreno:** 5.922,000 m²
- ❖ **Área total construída:** 155,336 m²

**Foram considerados os seguintes aspectos para a avaliação:** O imóvel está localizado em via asfaltada e plana, com fácil acesso a comércio, transporte público, escolas, academia, zona mista em região privilegiada da cidade.



Concluimos que, considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto para o valor de comercialização em **R\$815.000,00 (oitocentos e quinze mil reais)**.

São Paulo, 28 de outubro de 2022.

Atenciosamente,

ERICK CARDOSO SASAHARA  
CPF: 357.218.968-33  
CRECI: 209062-F





**OKADA & OSHIRO IMOBILIÁRIA LTDA.**

Venda, Locação e Administração

CRECI: 18.910-J

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1- IMÓVEL:

Apartamento em condomínio

Endereço: rua Galvão Bueno, 499 ap. 63-A, 6º andar

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo - SP

Matrícula: 108.098 do 1º Cartório de Registro de imóveis

### 2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com 81,150m², distribuídos em 3 dormitórios(1 suíte), cozinha ampla, sala com 2 ambientes, área de serviço e wc de empregada e 2 vagas demarcadas na garagem

### 3- DADOS SOBRE O CONDOMÍNIO:

Constitui-se de 4 torres com 2 elevadores cada, 3 subsolos de garagem, com lazer no prédio como Academia, Salão de festas, espaço Gourmet, salão de festas infantil, piscina, playground e salão de jogos, além de possuir portaria 24h.

### 4- LOCALIZAÇÃO:

O local possui todos os melhoramentos públicos e urbanos, tais como: água encanada, rede de esgotos, luz, passeios públicos, iluminação pública, próximo de farto comércio, restaurantes e faculdades, mercados.

Excelente localização, fica entre as estações São Joaquim e Liberdade do metrô, além de fácil acesso para as principais vias públicas e várias linhas de ônibus.

### 5- AVALIAÇÃO:

Pelos parâmetros de mercado da região, avaliamos o imóvel entre R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil ) a R\$ R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

Luciano Satoshi China – CRECI 74.508



São Paulo/SP, 25 de outubro de 2.022.

**Ref.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RUA GALVÃO BUENO, 499**  
**APTO 63 BLOCO A ED JACARANDÁ DO RESIDENCIAL**  
**JARDINS DA LIBERDADE- PARA VENDA.**

Atendendo solicitação para avaliação do imóvel **situado a Rua Galvão Bueno, 499, apto 63, Bloco A, Edifício Jacaranda do Residencial Jardins da Liberdade imóvel residencial**, no 2ª sub distrito de Liberdade, com cadastro CONTRIBUINTE 005.069.0453-9, nesta Capital.

Foram considerados os seguintes fatores para avaliação:

Total do terreno	5.922,000 m <sup>2</sup>
Área total construída:	156,000 m <sup>2</sup>
Área útil do apartamento	81,150 m <sup>2</sup>

**LOCALIZAÇÃO:**

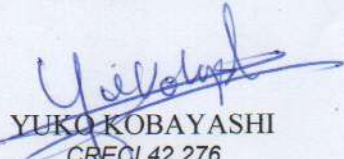
- Zoneamento..... Z4 (Mista)
- facilidade de acesso..... bom
- transportes..... bom
- topografia da rua..... plana
- vizinhança..... região Mista

**OBS: Direito a 2vagas de garagem inclusa na área comum de 74,186m<sup>2</sup>, de ns 61-M e 62-P, localizadas no 2º sub solo.**

**CONCLUSÃO:**

**A avaliação para Venda é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil) reais** , por se tratar de um imóvel em torno de 13 (treze) anos de construção, considerando fatores técnicos, o método comparativo e o momento econômico atual do País

Atenciosamente,

  
**YUKO KOBAYASHI**  
CRECI 42.276  
CNAI 1498





41 fotos

Início / Venda / ... / Rua Galvão Bueno

# Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 81 m² por R\$ 870.000

Condomínio Residencial Jardins da Liberdade  
Rua Galvão Bueno, 499 - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. china581

81m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

COMPRA

R\$  
870.000

CondomínioR\$  
550

IPTU R\$ 350

ANUNCIANTE

WhatsApp

Contato



Sensacional apartamento localizado a apenas 3 quadras da estação São Joaquim do metrô estação



Que tal morar em um local de fácil acesso a qualquer região da cidade? Apenas 3 quadras da estação São Joaquim do Metrô

Excelente apartamento 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 2 vagas paralelas de garagem, repleto de armários embutidos, localizada na melhor rua da Liberdade.

Apartamento amplo e bem distribuído, ventilado e ensolarado, suíte com armário planejado de qualidade, dormitórios e cozinha com armários planejados e de bom gosto.

Para quem procura a comodidade de morar próximo ao metrô e próximo dos restaurantes típicos com os temperos orientais como a Chinesa, Coreana, Japonesa e Taiwanesa, Centro Cultural, Feirinha da Liberdade, Apenas 3 quadras do Cursinho Anglo e a 2 quadras do Etapa, região com muitos supermercados, faculdades, academias e comércio em geral!

Os valores podem ser alterados a qualquer momento, confirmar os valores na época.

Marque uma visita sem compromisso com o corretor Luciano

Ler mais

## Metrôs e trens próximos

Apartamentos próximos ao Metrô São Joaquim

Apartamentos próximos ao Metrô Japão Liberdade

## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com **uma das taxas mais baixas do mercado**, a partir de 9,49% ao ano.

WhatsApp

Contato

IMOBILIARIA  
LTDA - ME fls. 283

Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

Quero mais

informações  
(11)

3: **VER TELEFONE**

Mais 5 pessoas  
interessadas neste  
imóvel nas últimas  
horas





44 fotos

Início / Venda / ... / Rua Galvão Bueno

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 860.000

Rua Galvão Bueno - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP16862

80m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

COMPRA

R\$  
860.000

CondomínioR\$  
770

IPTU R\$ 300

ANUNCIANTE

WhatsApp

Contato



Apartamento com 3 dormitórios à venda, 80 m² por R\$ 860.000,00 - Liberdade - São Paulo/SP



Ótimo apartamento em andar alto, com 3 dormitórios, sendo uma suíte, 3 banheiros, sala com 2 ambientes, varanda envidraçada, 2 garagens no 1º subsolo, demarcadas juntas e definitivas próximas aos elevadores, lazer com piscina, quadra poliesportiva, playground, salão de festas, academia de ginástica, espaço gourmet, sauna, churrasqueira, jardim de inverno, portaria com seguranças e monitoramento 24hs com circuito interno com câmeras em todos os locais do condomínio, no coração do bairro da Liberdade, a poucos metros de todo comércio da região, com inúmeras lojas, restaurantes, bancos, hotéis, escolas, faculdades, hospitais, etc. -

Ler mais

## Metrô e trens próximos

Apartamentos próximos ao Metrô São Joaquim

Apartamentos próximos ao Metrô Japão Liberdade

## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com **uma das taxas mais baixas do mercado**, a partir de 9,49% ao ano.

WhatsApp

Contato

Imobiliária

fls. 285

Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

Quero mais

informações  
(11)

5!

VER  
TELEFONE

Mais 4 pessoas  
interessadas neste  
imóvel nas últimas  
horas





47 fotos

Início / Venda / ... / Rua Galvão Bueno

# Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 858.900

Condomínio Residencial Jardins da Liberdade  
Rua Galvão Bueno, 499 - Liberdade, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP08308

80m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

COMPRA

R\$  
858.900

CondomínioR\$  
770

IPTU R\$ 2.900

WhatsApp

Contato

ANUNCIANTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 09:44, sob o número WJMJ22419753017. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049660-10.2018.8.26.0100 e código ijPR7Gtz.



[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

APARTAMENTO A VENDA EM SP LIBERDADE



Apartamento com 3 dormitórios à venda, 80 m² - Liberdade - São Paulo/SP

Ótimo apartamento em Andar Alto com 3 dormitórios, sendo uma suíte, com 3 banheiros, sala com 2 ambientes, varanda envidraçada, 2 garagens no 1º subsolo, demarcadas juntas e definitivas a 5 metros dos elevadores, com 80m² de área útil e 151m² de área total, com piscina, quadra poliesportiva, playground, salão de festas, academia de ginástica, espaço gourmet, sauna, churrasqueira, jardim de inverno, portaria com seguranças e monitoramento 24hs com circuito interno com câmeras em todos os locais do condomínio, no coração do bairro da Liberdade, a poucos metros de todo comércio da região, com inúmeras lojas, restaurantes, bancos, hotéis, escolas, faculdades, hospitais, etc. -

Ler mais

### Metrôs e trens próximos

Apartamentos próximos ao Metrô São Joaquim

Apartamentos próximos ao Metrô Japão Liberdade



## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com **uma das taxas mais baixas do mercado**, a partir de 9,49% ao ano.

Contato por  
fls. 287

WhatsApp  
Quero visitar

Quero mais

informações  
(11)

3! VER  
TELEFONE

Mais 3 pessoas  
interessadas neste  
imóvel nas últimas  
horas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA FERREIRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/11/2022 às 09:44, sob o número WMLJ2241973917. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049660-10.2018.8.26.0100 e código ijPR7GTz.

VALOR DO IMÓVEL

WhatsApp

Contato



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1049660-10.2018.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condominio Residencial Jardins da Liberdade**  
 Executado: **CHALLENGER EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carolina de Figueiredo Dorlhac Nogueira**

Vistos.

Considerando a média dos orçamentos apresentados pelo exequente fica o imóvel avaliado em R\$ 825.650,00.

Providencie o exequente o recolhimento das despesas de intimação, bem como indique endereço a ser diligenciado.

Após, intime-se o executado sobre a avaliação do imóvel, eventual discordância a respeito da avaliação apresentada pelo exequente deverá vir instruída com documentos aptos a comprovar suas alegações.

No caso de decurso de prazo para impugnação, indique o exequente, independentemente de nova intimação, o leiloeiro e comprove seu cadastro junto ao sistema informatizado.

Sem prejuízo, na mesma oportunidade, apresente a certidão atualizada da matrícula do imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 21 de novembro de 2022.

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



## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 825.650,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Outubro/2022 a Novembro/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

1127 dias

1,147523

Percentual correspondente

1127 dias

14,752345 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 947.452,73

Sub Total

(=)

R\$ 947.452,73

**Valor total**

(=)

**R\$ 947.452,73**[Retornar](#) [Imprimir](#)