Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 0122639-02.2009.8.26.0100

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista

Executados: Joaquim Basílio

Imóvel Avaliando: Apartamento n° 143, com 186m² de área útil, localizado no 14° andar do Edifício Bela Vista, integrante do Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista, situado na Rua Santa Branca, n° 67, Bela Vista, Capital/SP, CEP 01331-040

Registro: matrícula n° 155.737, perante o 4° Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP

Contribuinte: 009.065.0237-3

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 21/10/2009, o Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista ("Exequente"), ajuizou a Ação de Cobrança contra Joaquim Basílio ("Executado"), visando o recebimento do valor de R$ 17.878,20 (dezessete mil, oitocentos e setenta e oito reais e vinte centavos).

Às fls. 779, foi deferido por esse MM. Juízo a penhora do imóvel registrado na matrícula n° 155.737, perante o 4° Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Às fls. 995[1], este subscritor foi honrosamente nomeado para avaliar o imóvel penhorado.

II. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para fins de comercialização, para instrução do processo em referência, conforme o supracitado despacho de fls. 995.

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º[2] da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

[1] "Vistos. Para fins de avaliação do imóvel, nomeio o perito Rafael Fontes Blaskevicz, devidamente habilitado perante o portal. Intime-se o perito para estimar seus honorários, que serão suportados pela parte exequente, nesse momento. Com a manifestação do perito, vista à parte exequente, que, anuindo, deverá proceder ao recolhimento, prosseguindo-se com a intimação do perito para imediato início dos trabalhos. Intime-se."
[2] "Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária."

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

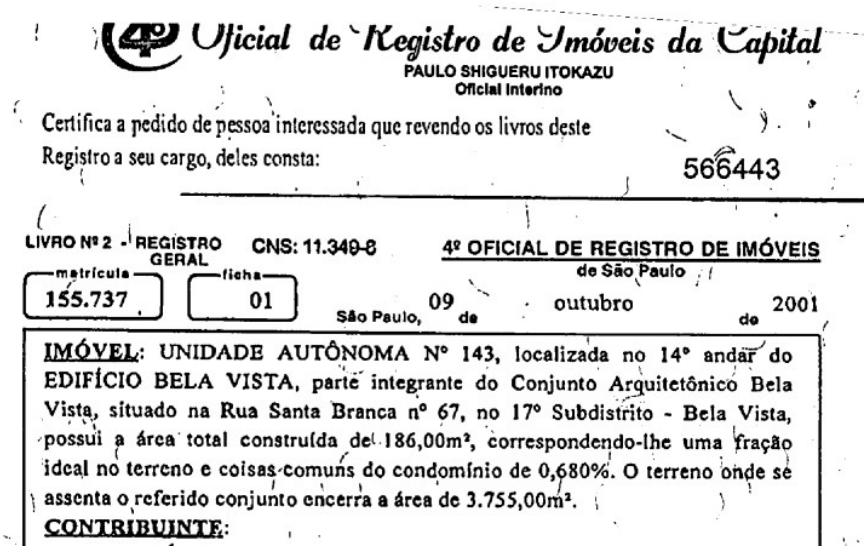
III. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474[3], do CPC, a vistoria foi agendada para o dia 03/02/2023, com início às 14h23min e término às 14h54min, sendo realizada a vistoria em unidade paradigma, tendo em vista que não foi autorizada a entrada da perícia no Imóvel Avaliando, conforme ata de vistoria **(Doc. 01)**.

IV. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada na matrícula do Imóvel Avaliando n° 155.737[4], registrada perante o 4° Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

O Imóvel Avaliando é o apartamento n° 143, com 186m² de área útil, localizado no 14° andar do Edifício Bela Vista, integrante do Conjunto Arquitetônico Bela Vista, situado na Rua Santa Branca, n° 67, Bela Vista, Capital/SP, CEP 01331-040, *"in verbis":*



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
PAULO SHIGUERU ITOKAZU
Oficial Interino

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta: 566443

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 155.737 | ficha 01 | São Paulo, 09 de outubro de 2001

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA Nº 143, localizada no 14º andar do EDIFÍCIO BELA VISTA, parte integrante do Conjunto Arquitetônico Bela Vista, situado na Rua Santa Branca nº 67, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui a área total construída de 186,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns do condomínio de 0,680%. O terreno onde se assenta o referido conjunto encerra a área de 3.755,00m².
CONTRIBUINTE:

[3] *"Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."*
[4] *Fls. fls. 787/790*

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

V. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliando está localizado na Rua Santa Branca, n° 67, Bela Vista, Capital/SP, CEP 01331-040, conforme mapas a seguir:



Fonte: Google Maps



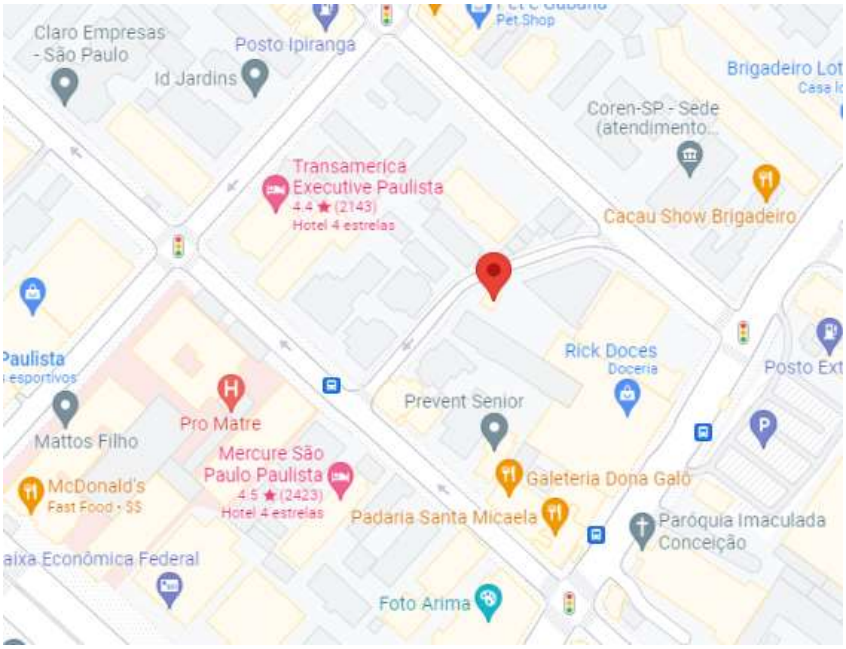
Fonte: Google Maps

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 1: fachada do Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 2: fachada do Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

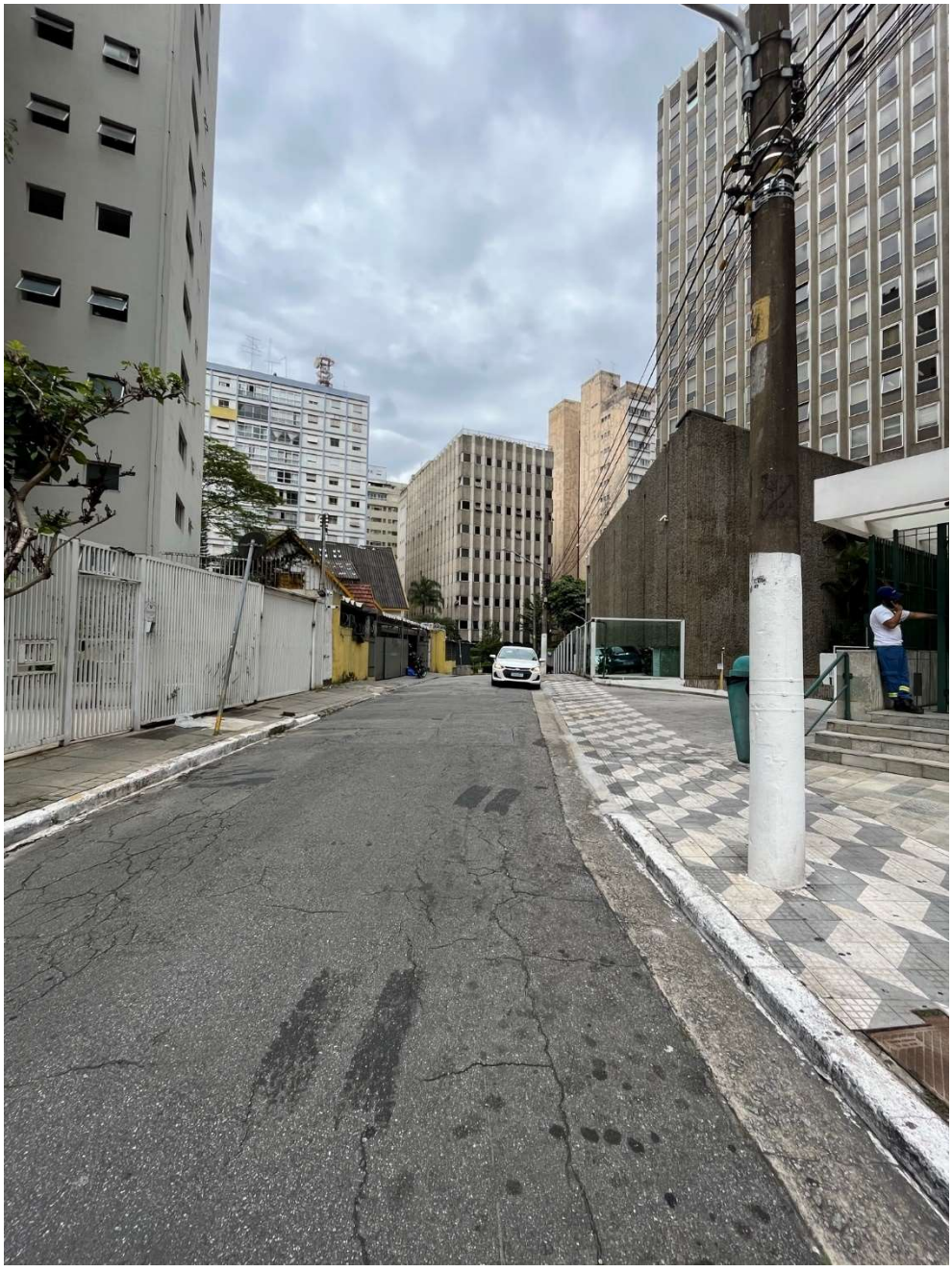
Figura 3: portaria de entrada do Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 4: vista da Rua Casa Branca - Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista à direita



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 5: vista da Rua Casa Branca - Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista à esquerda



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

VI. ZONEAMENTO

A Lei de Zoneamento n° 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o Imóvel Avaliando como ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana, *"in verbis":*



VII. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliando está localizado na Bela Vista, no Município de São Paulo, e Segundo a Folha de São Paulo[5]:

[5] https://www.estadao.com.br/sao-paulo/a-historia-da-bela-vista/#:~:text=%C3%8Dcone%20%C3%ADtalo%2Dpaulistano%2C%20o%20bairro,certo%20portugu%C3%AAs%20ap

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

"Ícone ítalo-paulistano, o bairro foi gerado na chácara de um certo português apelidado de Bexiga

Ícone ítalo-paulistano, a Bela Vista faz parte da legenda dos bairros de imigrantes que se desenvolveram na cidade no fim do século XIX e início do XX, bem como Brás, Mooca e Bom Retiro. Suas ruelas estreitas e subidas lembravam cidadezinhas da chamada bota europeia e por coincidência foram aos poucos tomadas por gente vinda principalmente do sul da Itália.

Nasceu dos Campos do Bexiga, uma faixa de terra hoje compreendida pelas avenidas Brigadeiro Luiz Antônio, Paulista e Praça da Bandeira. Era um local de propriedades rurais e ponto de passagem de tropas que vinham de Santo Amaro e Itapecerica para abastecer a população. A área servia ainda como rancho para o pouso de tropas e abrigo de negros, em especial na região cortada pelo Córrego Saracura.

Até 1870, o dono do local era Antônio José Leite Braga, apelidado de Bexiga porque teria sido vítima de varíola. Muitos atribuem o nome do bairro a esse apelido. A chácara do Bexiga ficava entre os Riachos Itororó (Av. 23 de Maio) e Saracura (Av. 9 de julho).

O loteamento do bairro – que agora tem como ponto principal a Praça D. Orione – foi inaugurado em 1º de outubro de 1878, pelo imperador D. Pedro II. A partir da primeira gleba surgiram casas modestas ocupadas, em geral, por artesãos e pequenos comerciantes. Foram sobretudo os imigrantes do sul da Itália que contribuíram para a formação do bairro, seguidos alguns anos depois pelos negros libertos e estrangeiros vindos de outros países.

O Bexiga é sede da famosa escola de samba Vai-Vai e conhecido por suas famosas cantinas. Outras atrações são a

elidado%20de%20Bexiga&text=%C3%8Dcone%20%C3%ADtalo%2Dpaulistano%2C%20a%20Bela,Br%C3%A1s%2C%20Mooca%20e%20Bom%20Retiro

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

festa de Nossa Senhora Achiropita, onde a macarronada é consumida aos montes, em agosto, e o gigantesco bolo servido em comemoração ao aniversário da cidade, sempre no dia 25 de janeiro.

Século XVI. *As origens do bairro remontam ao Sítio do Capão. Seu registro é de 1559, quando pertencia a um português. Anos depois, mudou de nome para Chácara das Jabuticabeiras (havia muitas árvores do tipo).*

Século XVIII. *Outro nome de proprietário se destaca: Antônio Bexiga, que teria sido vítima de varíola (o nome popular da doença era bexiga). Naquela época, havia muitos negros fugidos da escravidão que se escondiam nas matas do futuro bairro.*

1878. *Até 1870, o dono do local era Antônio José Leite Braga, apelidado de Bexiga porque teria sido vítima de varíola. Muitos atribuem o nome do bairro a esse apelido. A chácara do Bexiga ficava entre os Riachos Itororó (Av. 23 de Maio) e Saracura (Av. 9 de julho). Em 1878, ocorreu o primeiro loteamento da região, inaugurado por D. Pedro II.*

1890. *Uma nova onda de imigrantes chega ao Brasil e estrangeiros vindos não só da Itália escolhem viver no (ainda assim chamado de) Bexiga. Os negros, que antes da libertação costumavam fugir da escravidão e se esconder nas matas da região, agora se tornam mais numerosos, pois estão livres. Dessa poderosa mistura de pessoas de origens distintas começa a se formar o bairro que conhecemos hoje.*

1907

Surge a cantina Capuano, na Conselheiro Carrão, e que está até hoje em atividade. É a mais antiga em funcionamento da cidade.

1910. *O Bexiga passou a se chamar Bela Vista em dezembro de 1910. O nome oficial foi determinado por um decreto municipal.*

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

15

> ***1926.*** *Os imigrantes fundaram na Rua 13 de maio a paróquia Nossa Senhora da Achiropita, cuja festa da padroeira, que ocorre em agosto, é uma das celebrações italianas mais tradicionais do Brasil.*
>
> ***1948.*** *Franco Zampari coloca São Paulo no centro do mapa das artes dramáticas ao inaugurar o Teatro Brasileiro de Comédia na Rua Major Diogo. O Bexiga viraria uma espécie de Broadway, porque depois do TBC muitos outros palcos surgiriam e a boemia se estabeleceria no bairro com bares e restaurantes preparados para receber os artistas e o público.*
>
> ***1950.*** *Na década de 50, a Bela Vista ocupou o primeiro lugar entre os subdistritos mais populosos da cidade de São Paulo, com 17 560 habitantes. Hoje, mais de 70 mil pessoas habitam a região."*

Atualmente, a região possui infraestrutura bem desenvolvida, apresentando características mistas, com edificações residenciais e comerciais, sendo encontrados nas imediações escolas, universidades, templos religiosos, assistência médico-hospitalar diversificada, farmácias, teatros, bancos, serviço postal, Shopping Cidade São Paulo, Shopping Pátio Paulista, restaurantes, supermercados, academias, em suma, comércio diversificado.

A vizinhança do Imóvel Avaliando possui rede de abastecimento de água e esgoto, rede de energia elétrica, gás encanado, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e internet, pavimentação, linhas de transporte público (corredor de ônibus, ciclovia e estação de metrô).

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

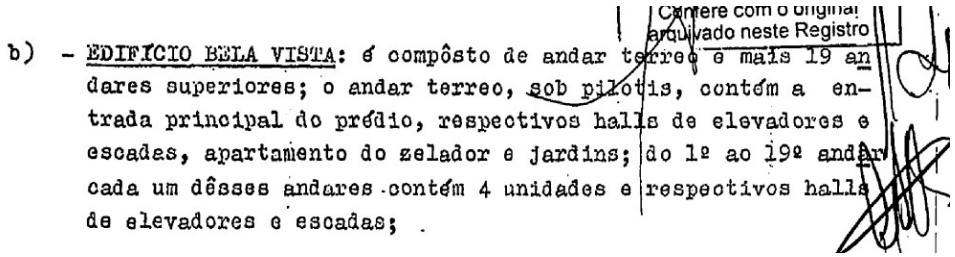
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

VIII. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando está localizado no Edifício Bela Vista, integrante do Condomínio Arquitetônico Bela Vista, construído em 1979, composto por uma torre do terreno ao 19° andar, sob pilotis, contêm entrada principal do prédio, respectivos halls, dois elevadores, escadas, apartamento de zelador e jardim. Do 1° ao 10° andar, há quatro unidades andar, conforme descrito na cláusula 7ª, alínea b, do estatuto social às fls. 17/18, *"in verbis":*



b) - EDIFÍCIO BELA VISTA: é compôsto de andar terreo e mais 19 andares superiores; o andar terreo, sob pilotis, contém a entrada principal do prédio, respectivos halls de elevadores e escadas, apartamento do zelador e jardins; do 1º ao 19º andar cada um dêsses andares contém 4 unidades e respectivos halls de elevadores e escadas;

Sobre o Condomínio Arquitetônico Bela Vista, necessário esclarecer que há o Edifício Centro Comercial Al Paulista, de modo que tanto esta torre quando a do Edifício Bela Vista estão interligados não só pela construção em terreno comum, mas também em estruturas e fundações, conforme descrito na cláusula 12ª, alínea a, do estatuto social às fls. 18, *"in verbis":*

12. - Que, o CONJUNTO ARQUITETÔNICO BELA VISTA embora constituido - por fases distintas, em dois blocos EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PAULISTA e EDIFÍCIO BELA VISTA, constituirá sempre um único condominio, pois:

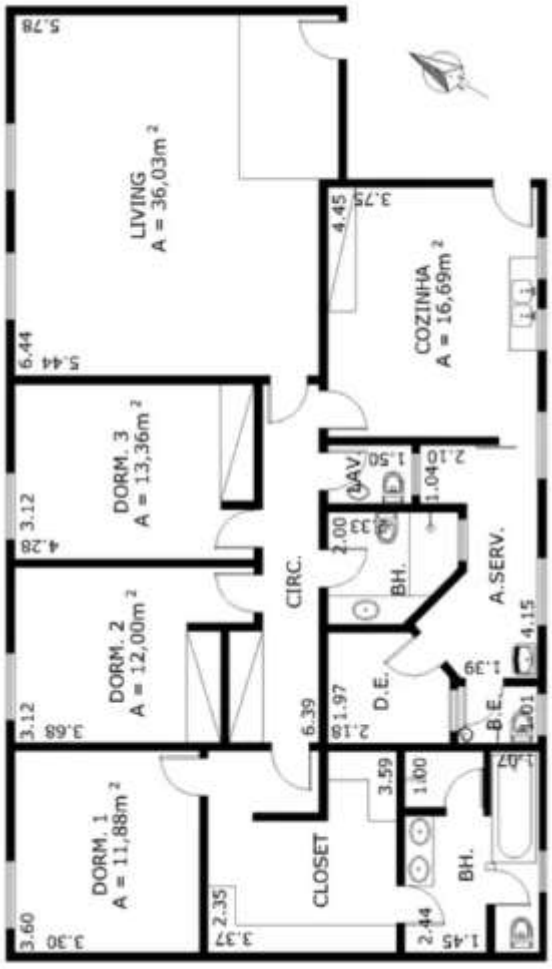
a) - os dois edifícios se acham ligados não só pela sua construção em terreno comum, mas também porque suas estruturas e fundações são interligadas, tudo fazendo parte de um único projeto de construção;

Na vistoria realizada, a perícia observou que o Edifício Bela Vista possui salão de festas, playground, portaria 24h, portão automático para acesso à garagem. As unidades contam gás e energia elétrica individualizas.

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

O apartamento n° 143, localizado no 14° andar do Edifício Bela Vista, possui 186,00m² de área útil, composto por sala dois ambientes, cozinha, copa, área de serviço, três dormitórios, sendo uma suíte com closet, 02 banheiros, conforme planta abaixo:



O Imóvel Avaliando conta com aproximadamente 44 (quarenta e quatro) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como **superior[6].**

[6] *"1.3.4 PADRÃO SUPERIOR Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas*

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

A Tabela de Ross-Heidecke, apresenta características referenciais do estado de conservação de edificações, quais sejam:

	Estado da edificação	Características
a	Nova	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
c	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
d	Entre regular e necessitando reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujos estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa
e	Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Entre reparos importantes a sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	Edificação em estado de ruína.

No caso em tela, como o Executado não permitiu a entrada da perícia para realizar a vistoria, e considerando a informação que o imóvel está ocupado por locatários, estima-se que o estado de conservação pode ser caracterizado como **regular**[7].

Para melhor exemplificar o apartamento, segue abaixo **relatório fotográfico de unidade paradigma n° 104**:

com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento."

[7] *""Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna"*

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

Figura 6: fachada do Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 7: fachada do Condomínio Conjunto Arquitetônico Bela Vista



(11) 97547-0709

pericias.rafael@gmail.com

Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 8: playground



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 9: salão de festas



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 10: salão de festas



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 11: salão de festas - cozinha



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

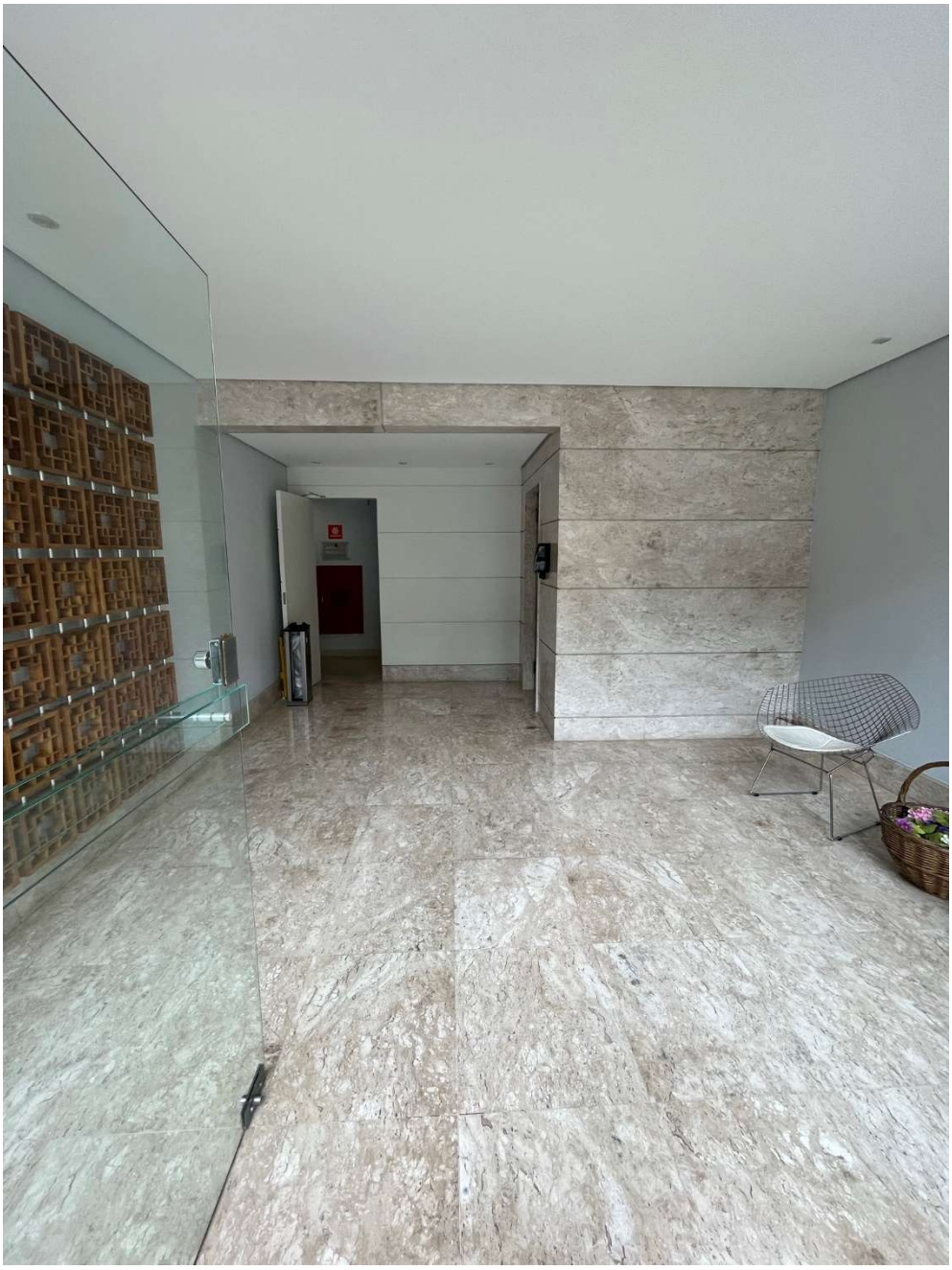
Figura 12: hall de entrada do edifício



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 13: hall de entrada do edifício



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 14: elevador social



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 15: elevador de serviço



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 16: hall de serviço - porta do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 17: hall social do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 18: hall social do Imóvel Avaliando – porta sem a numeração 143



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

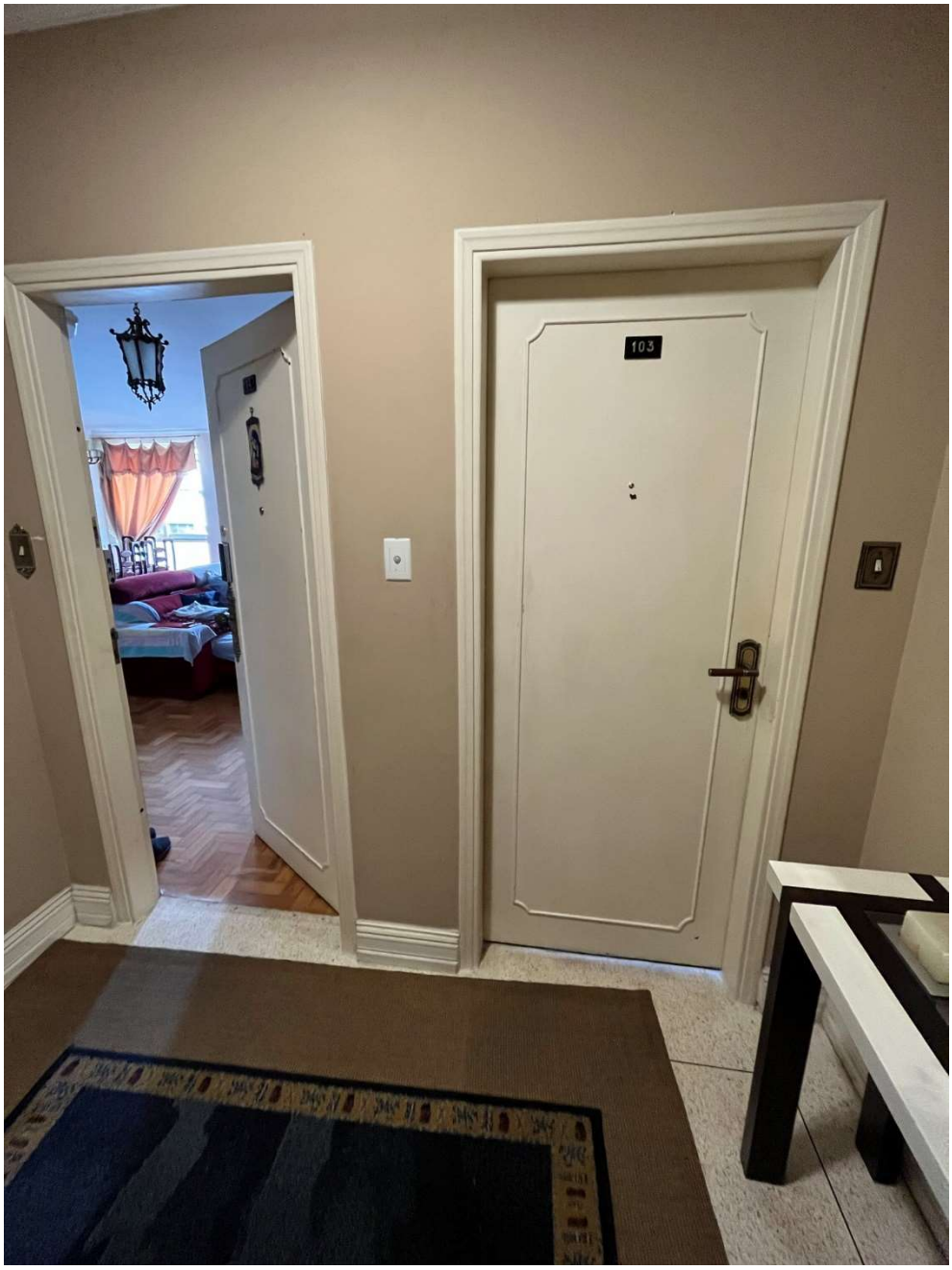
Figura 19: porta da unidade 104 - paradigma – entrada de serviço



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 20: porta da unidade 104 - paradigma – hall social



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 21: copa – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

Figura 22: copa – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código o44fw3dF.

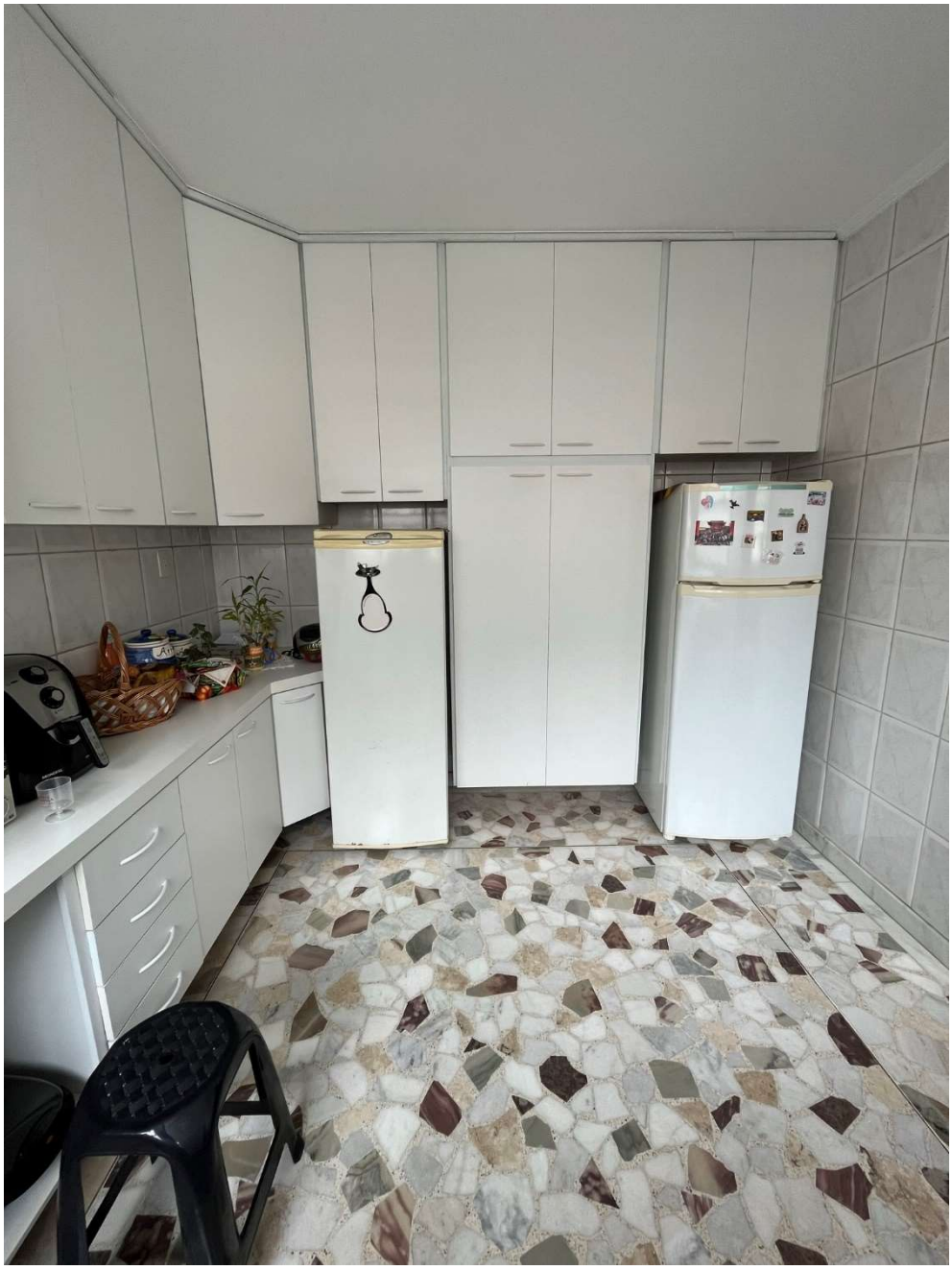
Figura 23: cozinha – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 24: cozinha – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 25: cozinha – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 26: área de serviço – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 27: área de serviço – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 28: área de serviço – - banheiro empregada – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 29: área de serviço – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 30: sala dois ambientes – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 31: sala dois ambientes – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 32: sala dois ambientes – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 33: sala dois ambientes – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

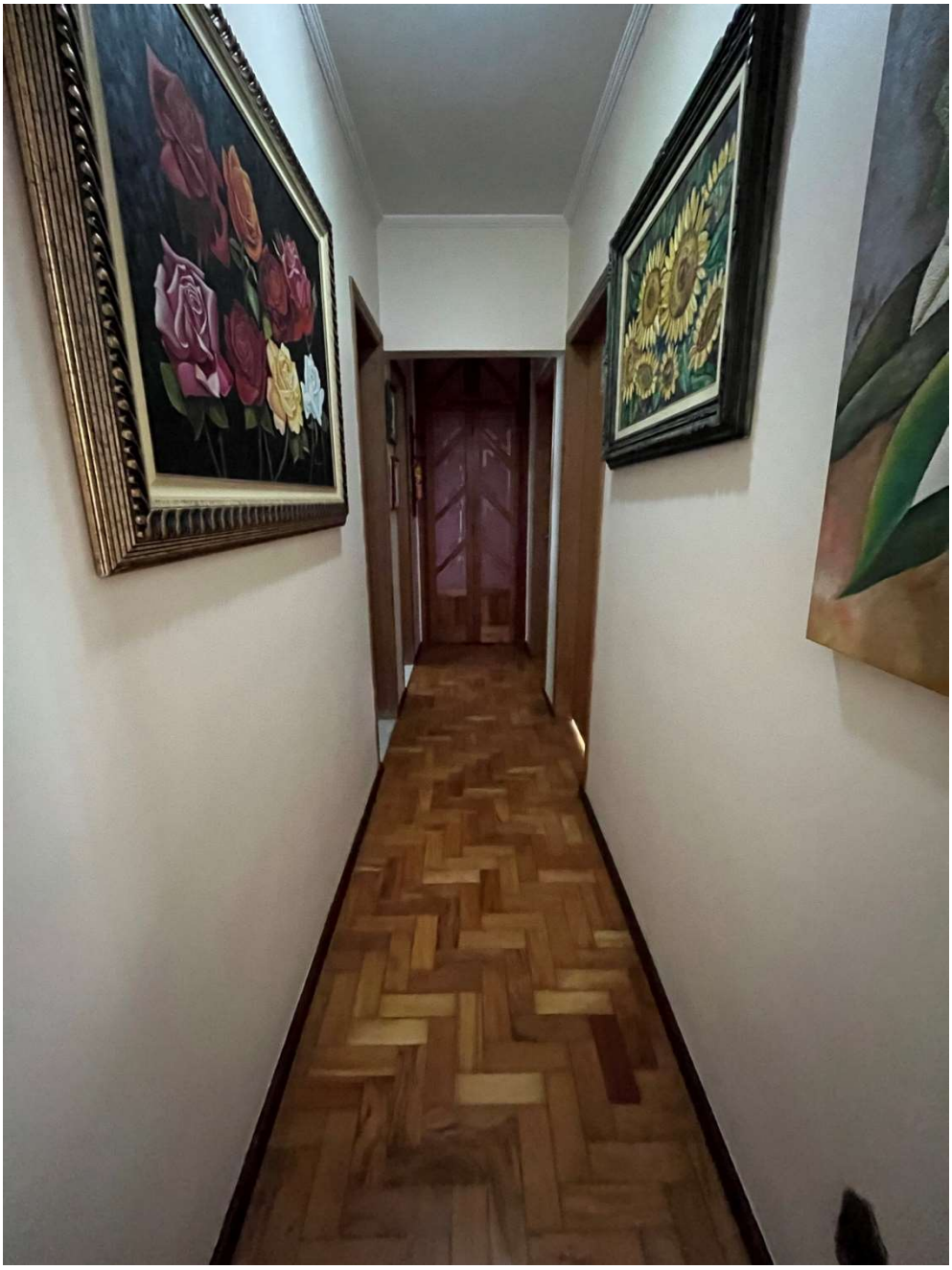
Figura 34: sala dois ambientes – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 35: corredor de circulação – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 36: lavabo – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

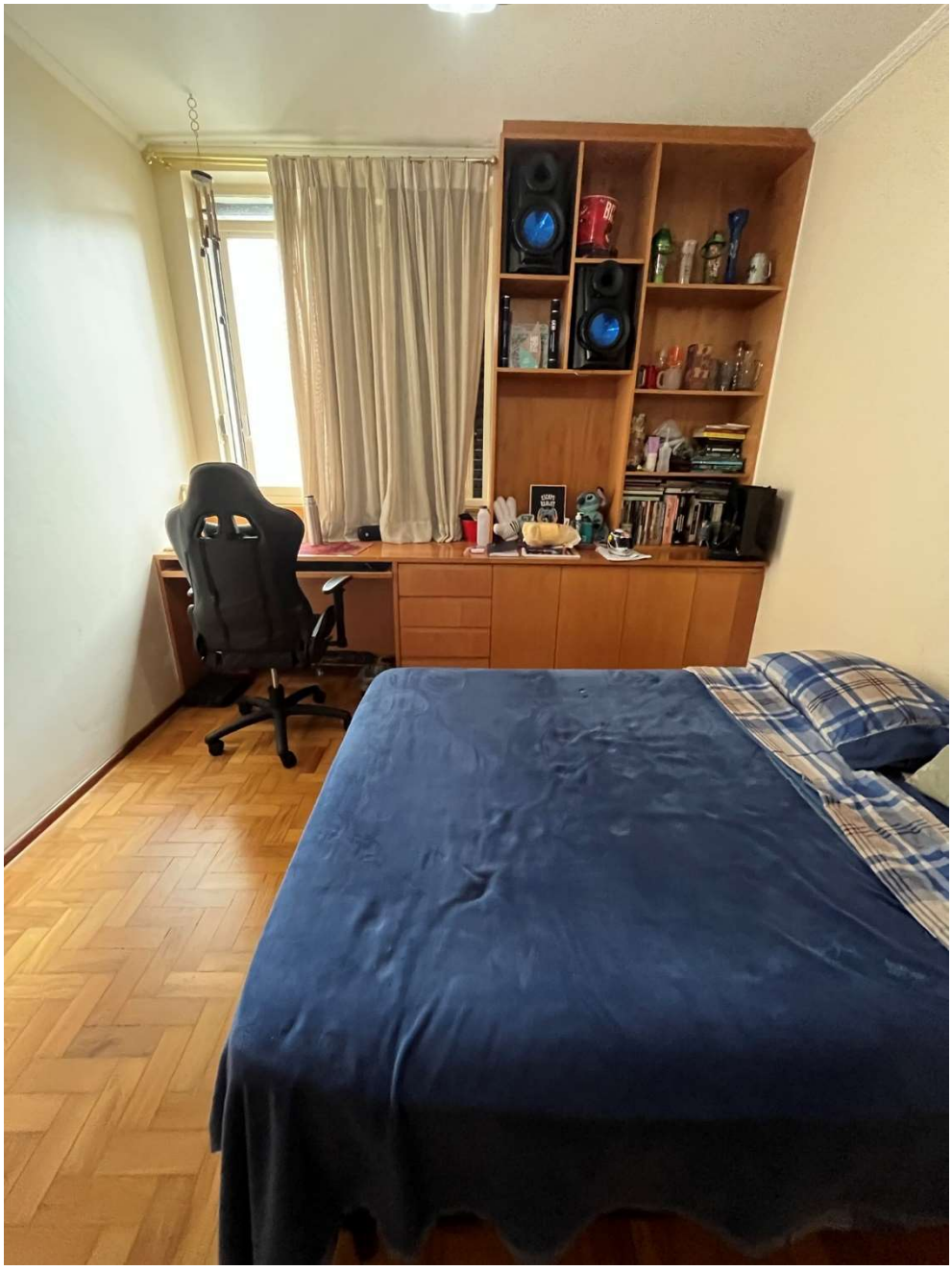
Figura 37: dormitório 01 – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 38: dormitório 01 – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 39: dormitório 01 – unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 40: banheiro - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 41: banheiro - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 42: dormitório 02 - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 43: dormitório 02 - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

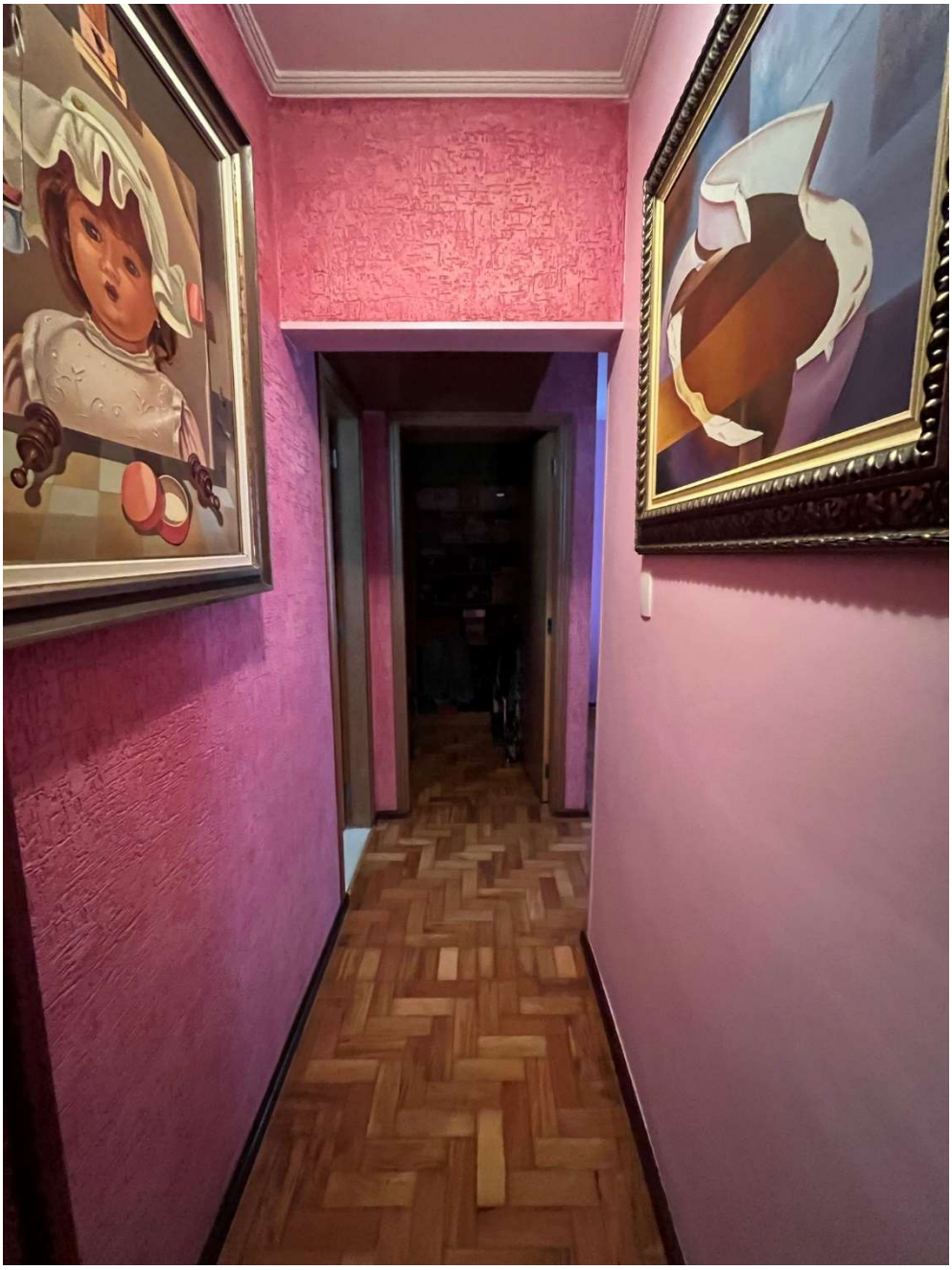
Figura 44: dormitório 02 - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

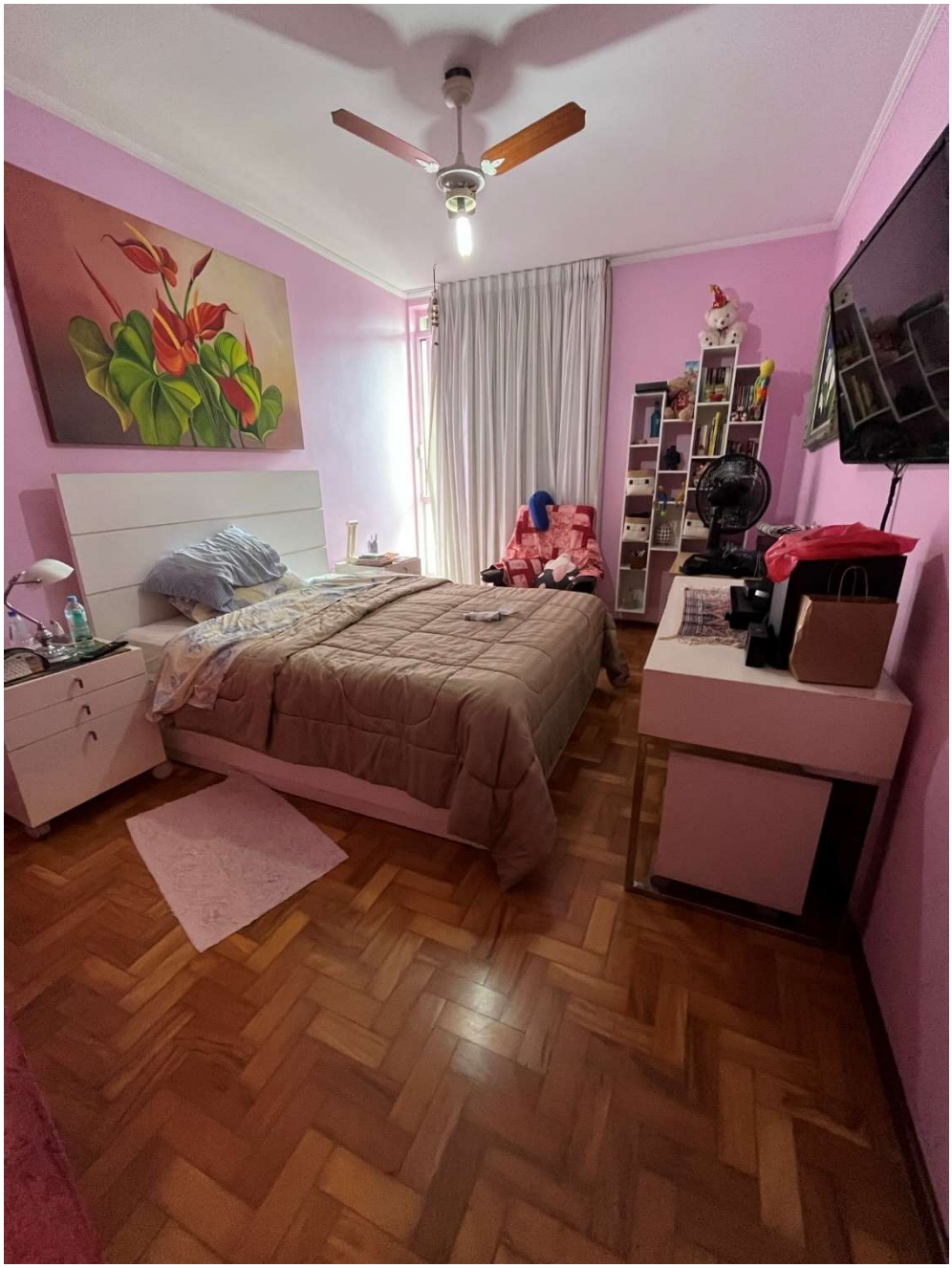
Figura 45: corredor de circulação - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

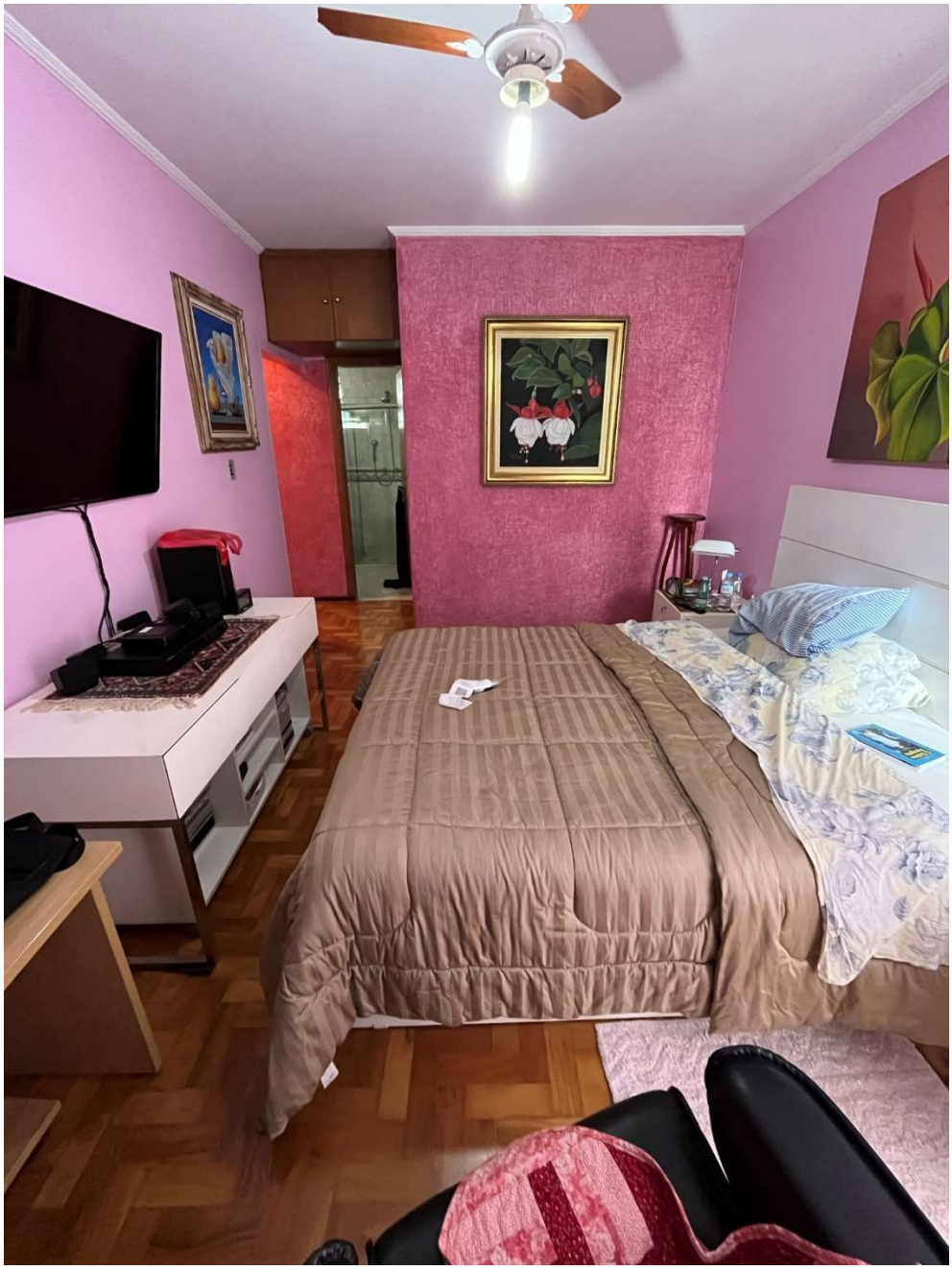
Figura 46: dormitório 03 - suíte - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

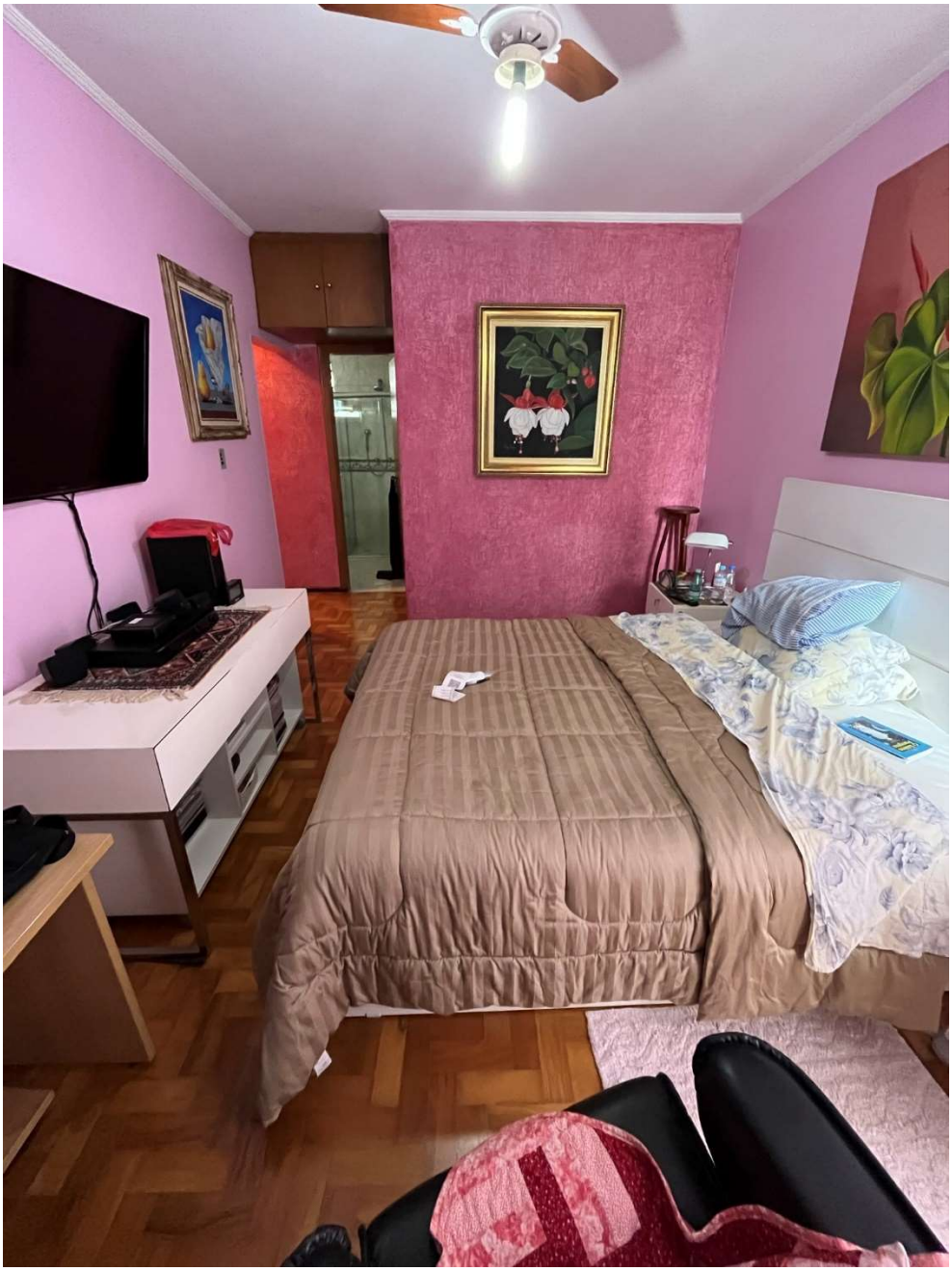
Figura 47: dormitório 03 - suíte - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 48: dormitório 03 - suíte - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 49: dormitório 03 - closet - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 50: dormitório 03 - closet - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 51: dormitório 03 – suíte - banheiro - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Figura 52: dormitório 03 – suíte - banheiro - unidade paradigma



(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

IX. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: *"A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.[8]"*

Em diversas bibliografias[9] apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada. A NBR 14.653-1, define que: *"3.44 valor de mercado: **Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."***

[8] "Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)
[9] "Fernandéz, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou "real valor de mercado", que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *"Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo "real" onde refere-se ao sentido usual, entendo por "real" existente, o verdadeiro, esta é a estimação econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um vem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real"*

X. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

XI. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação (**Doc. 2**). Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário os valores ofertados para venda no Bairro Bela Vista.

XII. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

Além disso, foi calculada a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive, levando em consideração o estado de conservação do Imóvel Avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 44 (quarenta e quatro) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como superior, em estado de conservação que pode ser estimado como regular.

Do mesmo modo, foi aplicado um fator redutor (Fator Vaga de Garagem) de 10% (dez por cento), tendo em vista que a presente avaliação compreende somente o apartamento, e as amostras obtidas com a pesquisa de mercado possuem vaga de garagem. Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizou o software “GeoAvaliar” para

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

Perito Judicial
CRECI nº 161.153
CNAI nº 17.333

Rafael Fontes Blaskevicz

obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Al. Ribeirão Preto ,111	7.200,00	4.320,00	0,6000
☒ 2	Av . Brigadeiro Luís Antônio ,1910	6.900,00	5.520,00	0,8000
☒ 3	Rua Santa Branca ,67	9.145,16	7.316,13	0,8000
☒ 4	Rua Santa Branca ,67	8.661,29	6.929,03	0,8000
☒ 5	Rua Santa Branca ,67	5.869,57	4.695,65	0,8000
☒ 6	Rua São Carlos do Pinhal ,152	9.418,60	7.534,88	0,8000

Com as pesquisas de elementos estabelecidas, foram realizados os cálculos do valor médio praticado na região:

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.865,77
Desvio Padrão : 1.417,17
- 30% : 5.506,04
+ 30% : 10.225,50
Coeficiente de Variação : 18,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.052,62
Desvio Padrão : 1.392,03
- 30% : 4.236,83
+ 30% : 7.868,40
Coeficiente de Variação : 23,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		6
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☒	1
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 °a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 6.052,62
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 6.052,62000
VALOR TOTAL (R$) : 1.125.787,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 5.213,82
INTERVALO MÁXIMO : 6.891,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 5.213,82
INTERVALO MÁXIMO : 6.891,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Portanto, conforme pesquisa de mercado, chegou-se ao valor unitário de R$ 6.052,62 (seis mil, cinquenta e dois reais e sessenta e dois centavos) em março de 2023.

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.

XIII. VALOR DO APARTAMENTO

Para a avaliação do apartamento, aplica-se a equação:

Vi = Vu x Au onde,
VI = Valor do Imóvel
Vu = Valor unitário: R$ 6.052,62
Au = Área privativa: 186,00m²
ou seja: Vi = R$ 6.052,62/m² x 186,00m²
Vi = R$ 1.125.787,32

Com isso, temos que **o valor de mercado (arredondado) do apartamento importa em R$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais), em março de 2023.**

XIV. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que **o valor de mercado do Imóvel Avaliando importa em R$ R$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais), em março de 2023,** admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP n° 161.153, com registro no CNAI n° 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 03 de março de 2023.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP N° 161.153
CNAI N° 17.333

(11) 97547-0709
pericias.rafael@gmail.com
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FONTES BLASKEVICZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2023 às 17:31 , sob o número WJMJ23403855511
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código jAyxdUFd.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0122639-02.2009.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Requerente:	**Condomínio Conjunto Arquitetonico Bela Vista**
Requerido:	**Joaquim Basilio**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando José Cúnico**

Vistos.

Dando regular andamento ao feito, e considerando que **o executado não possibilitou a entrada do perito no imóvel**, e nos termos da decisão de fls. 1137/1138, homologo o laudo pericial, e fixo o valor do imóvel em 1.125.000,00.

No mais, novamente o exequente peticiona tecendo considerações sobre fatos já analisados, razão pela qual deixo de reapreciá-los.

No mais, ao agravo interposto não fora noticiado efeito suspensivo.

Postule o exequente o que de direito.

Int.

São Paulo, 28 de março de 2023.
Fernando José Cúnico

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CUNICO, liberado nos autos em 28/03/2023 às 09:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código gvDmtD1L.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CUNICO, liberado nos autos em 28/03/2023 às 09:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122639-02.2009.8.26.0100 e código gvDmtD1L.