

Engº Carlos Eduardo Cardoso  
CREA 0600531535  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE  
DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA  
COMARCA DE ARARAQUARA - SP**

**PROCESSO Nº 1009334-66.2019.8.26.0037**

**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL –  
CONDOMINIO EM EDIFICIO”**

**REQUERENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DA FONTE**

**REQUERIDA: ELOÁ LUDOVICO MASTRIA**

**CARLOS EDUARDO CARDOSO, Crea 0600531535**, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem até V. Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a necessária autorização para o levantamento de parte de meus honorários profissionais, já depositados.

Também, requeiro que meus honorários sejam depositados na agencia do Banco do Brasil nº 5963-3; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,  
P. Deferimento

Araraquara, 11 de dezembro de 2020

  
ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO  
CREA 060053153

## LAUDO TÉCNICO

### I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar apartamento residencial, identificado como nº 24, bloco B1, 02 andar, do Condomínio Residencial Parque da Fonte, localizado na Avenida Napoleão Selmi Dei nº 1575, Araraquara-SP.





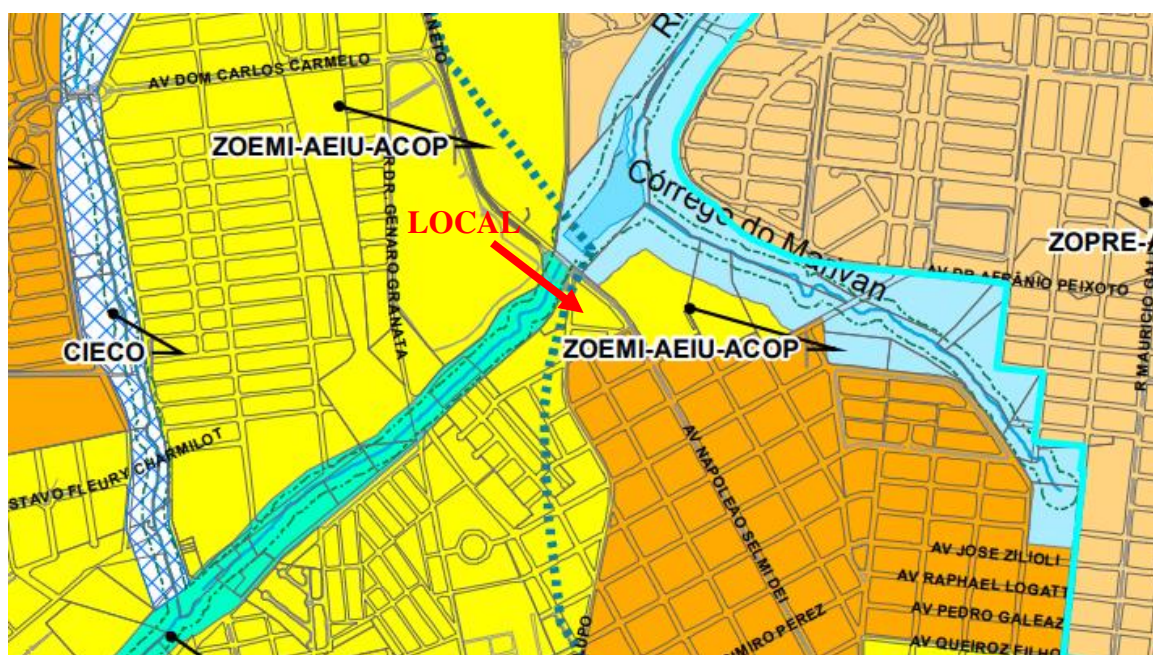
## II) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia previamente agendado, ou seja, 10/12/2020 às 16:00h.

Trata-se de imóvel, com as seguintes características:

### 2.1) Zoneamento:

Localizado no Zoneamento denominado ZOEMI-AEIU-ACOP-Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária (Área Especiais de Interesse Urbanístico).



Fonte: Prefeitura de Araraquara – Mapa 13 (Zoneamento Urbano)

## **2.2) Matrícula 43.912 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP:**

Trata-se de um apartamento com as seguintes características:

*“O apartamento vinte e quatro do Edifício ‘Sérgio’, integrante do Conjunto Residencial Parque da Fonte, localizado na Avenida Napoleão Selmi Dei nº 1.575, nesta cidade, situado no 2º andar ou 3º pavimento, à direita de quem entra pela escada de acesso localizada à direita de quem olha o edifício da rua de circulação interna. Compõe-se de 2 (dois dormitórios, uma sala, um banheiro, cozinha e área de serviço; constituindo-se em um apartamento do tipo “B”. Confina pela frente com a rua de circulação interna; pela esquerda com o apartamento nº 23 e pelos fundos com a área de uso comum de todos os edifícios. Tem área útil construída de 50,35 m<sup>2</sup> e área comum construída de 6,43 m<sup>2</sup>. A esse apartamento corresponde ainda as seguintes áreas de uso comum de todos os edifícios: Área social construída: 1,64 m<sup>2</sup>; área de piscina: 0,92 m<sup>2</sup>; estacionamento; 11,00 m<sup>2</sup> e área livre: 45,42 m<sup>2</sup>, encerrando um total de 115,76 m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de 0,92 % da área do terreno”.*

*Cadastro: 18.063.064.*

### **2.3) Compartimentos e características das dependências de apoio e do apartamento:**

O condomínio “Parque da Fonte” possui portaria 24 h, salão de festa, playground, piscina adulto, piscina infantil, 02 vestiários, depósito e quadra poliesportiva.

O apartamento é de padrão popular, possuindo 01 vaga de garagem coberta, com os seguintes compartimentos:

**Sala:** piso taco de madeira, porta de madeira e esquadria de alumínio;

**Cozinha:** piso porcelanato, azulejo em 01 parede até o teto, armário de madeira e pia de granito;

**Área de Serviço:** piso porcelanato, azulejo na parede e tanque de lavar e esquadria de alumínio;

**02 Dormitórios:** piso taco de madeira, porta de madeira e esquadria de alumínio;

**Banheiro:** piso porcelanato, azulejo nas paredes, lavatório, vaso sanitário, box vidro temperado, porta de madeira e esquadria de alumínio;





**Foto: 01**

**Descrição**

Vista frontal do Residencial

**Residencial**

Parque da Fonte



**Foto: 02**

**Descrição**

Vista da portaria do Residencial

**Residencial**

Parque da Fonte





**Foto: 03**

**Descrição**

Vista via interna do Residencial

**Residencial**

Parque da Fonte



**Foto: 04**

**Descrição**

Vista via interna do Residencial

**Residencial**

Parque da Fonte





**Foto: 05**

**Descrição**

Vista de playground do residencial

**Residencial**

Parque da Fonte



**Foto: 06**

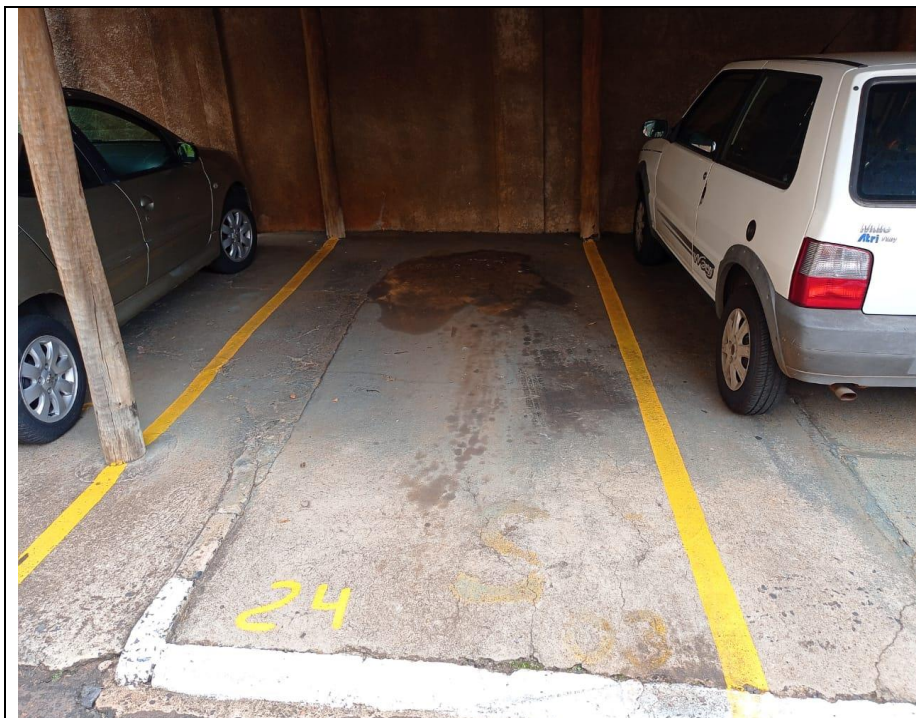
**Descrição**

Vista de área de piscina do residencial

**Residencial**

Parque da Fonte





**Foto: 07**

**Descrição**

Vista da vaga de garagem coberta

**Residencial**

Parque da Fonte




**Foto: 08**

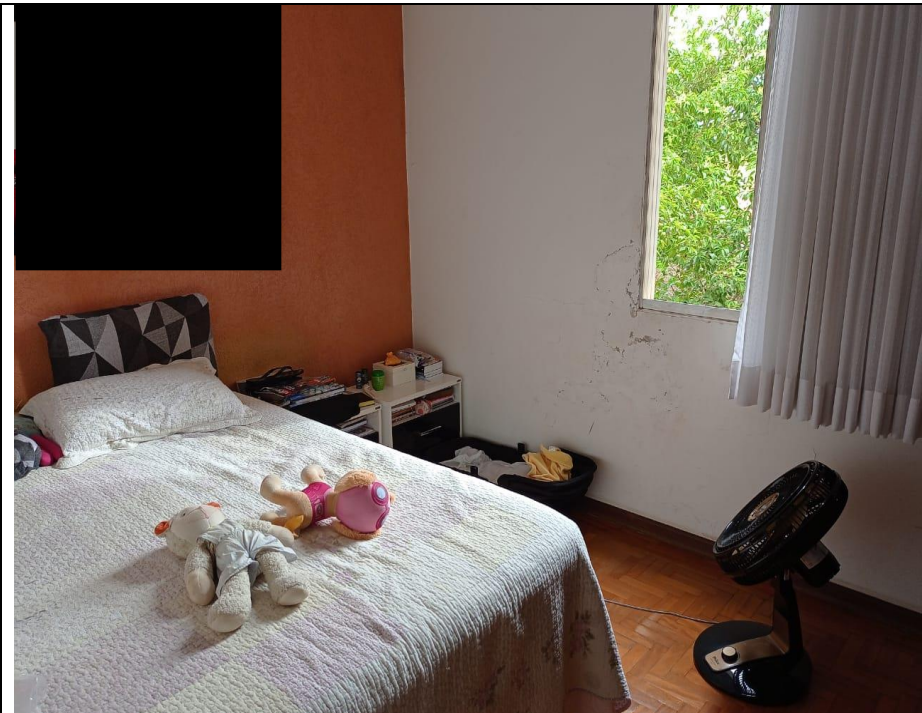
**Descrição**

Vista do bloco do apartamento

**Residencial**

Parque da Fonte

	<p><b>Foto: 09</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista da porta de entrada do apartamento</p>
	<p><b>Residencial</b></p> <p>Parque da Fonte</p>

	<p><b>Foto: 10</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do apartamento avaliando</p>
	<p><b>Residencial</b></p> <p>Parque da Fonte</p>





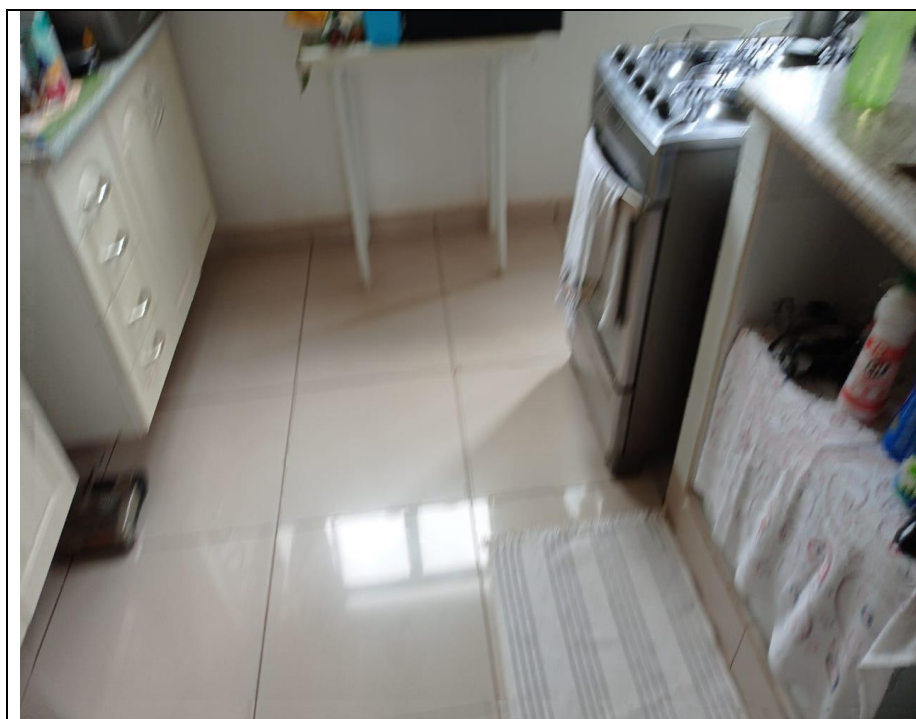
**Foto: 11**

**Descrição**

Vista interna do apartamento avaliando

**Residencial**

Parque da Fonte



**Foto: 12**

**Descrição**

Vista interna do apartamento avaliando

**Residencial**

Parque da Fonte

### **III) AVALIAÇÃO:**

#### **3.1) Nível de precisão:**

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

#### **3.2) Método Utilizado:**

O valor básico do apartamento, foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Foi considerado primordialmente unidades de apartamentos no próprio condomínio, o que espelha a realidade para a unidade avalianda.

Para a avaliação de unidades em edifícios (apartamentos), o método recomendado pelo Ibape é o “Comparativo”, utilizando-se como paradigma, outras unidades do mesmo empreendimento, basicamente com as mesmas características (embora normalmente existam diferenças de acabamento), mas essas distorções que normalmente acontecem em pesquisa imobiliária se diluem dentro dos intervalos aceitáveis em Engenharia de Avaliações, ou se necessário utilizar índice de transposição variável de 0 a 10% (0 – 0,10) que compensará diferenças visíveis de acabamento.



### 3.3) Valor do apartamento:

Considerando o padrão interno do apartamento, assim como todas as dependências de apoio, para a obtenção do valor médio do apartamento que espelha a realidade atual para o empreendimento, desenvolvemos pesquisa no mercado imobiliário do município e junto a moradores do próprio condomínio, considerando ofertas para venda no empreendimento de unidades com basicamente as mesmas características e acabamento, o que reflete a verdade diferentemente de aplicarmos intervalos de avaliação a partir de opiniões e consideração de padrões em outros empreendimentos; chegando-se ao seguinte resultado médio:

- **Teddework – Fone: (16) 2109-0909**

Oferta = Apartamento à venda no Parque da Fonte

Valor de venda = R\$ 110.000,00

Fator oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 110.000,00 \times 0,95$

$V_u = R\$ 104.500,00$

---

- **Teddework – Fone: (16) 2109-0909**

Oferta = Apartamento à venda no Parque da Fonte

Valor de venda = R\$ 130.000,00

Fator oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape, para compensara superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 130.000,00 \times 0,95$

$V_u = R\$ 123.500,00$

- **Teddework – Fone: (16) 2109-0909**

Oferta = Apartamento à venda no Parque da Fonte

Valor de venda = R\$ 100.000,00

Fator oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape, para compensara superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 100.000,00 \times 0,95$

$V_u = R\$ 95.000,00$

- **Teddework – Fone: (16) 2109-0909**

Oferta = Apartamento à venda no Parque da Fonte

Valor de venda = R\$ 130.000,00

Fator oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape, para compensara superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 130.000,00 \times 0,95$

$V_u = R\$ 123.500,00$



---

- **Borsari Imóveis – Fone: (16) 3301-1020**

Oferta = Apartamento à venda no Parque da Fonte

Valor de venda = R\$ 125.000,00

Fator oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape, para compensara superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 125.000,00 \times 0,95$

$V_u = R\$ 118.750,00$

- **Borsari Imóveis – Fone: (16) 3301-1020**

Oferta = Apartamento à venda no Parque da Fonte

Valor de venda = R\$ 130.000,00

Fator oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape, para compensara superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 130.000,00 \times 0,95$

$V_u = R\$ 123.500,00$

Média =  $R\$ 104.500,00 + R\$ 123.500,00 + R\$ 95.000,00 +$   
 $R\$ 123.500,00 + R\$ 118.750,00 + R\$ 123.500,00 / 6$

**Média = R\$ 114.791,60**

## **Média Saneada**

Desvio médio + 30% = R\$ 149.229,15

- 30% = R\$ 80.354,10

### **PORTANTO:**

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

**Valor do Apartamento = R\$ 114.791,60**

---

## V) CONCLUSÃO:

**Valor do Apartamento nº 24, 2º andar, Bloco B1 do  
Residencial Parque da Fonte = R\$ 114.791,60**

*(cento e quatorze mil setecentos e noventa e um reais e sessenta centavos)*

Araraquara, 11 de dezembro de 2020

  
ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO  
CREA 060053153





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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Telefone: (16) 2108-1198, Carmo - CEP

14801-425, Fone: (16) 2108-1199, Araraquara-SP - E-mail:

araraq3cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1008843-98.2015.8.26.0037/01**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Conjunto Residencial Parque da Fonte**  
 Executado: **Eloa Ludovico Mastria**

Juiz de Direito: **Italo Fernando Pontes de Camargo Ferro**

Vistos.

1. Como bem alegou o exequente, é de rigor o reconhecimento da conexão entre esta execução e aquela em curso perante a E. 2ª Vara Cível local, nos moldes do artigo 55, § 2º, inciso II do Código de Processo Civil.

A respeito, eis o entendimento manifestado pelo E. Tribunal de Justiça em caso assemelhado ao dos autos: “*CONEXÃO - Execução de título extrajudicial - Notas promissórias - Execução promovida contra o avalista - Existência de outra execução fundada nos mesmos títulos, proposta contra o devedor originário, em separado e em curso paralelamente em outra Vara - Conexão caracterizada - Identidade da causa de pedir das mesmas, configurada - Irrelevância quanto a não terem as execuções identidade de partes - Reunião das execuções determinada*” (TJ/SP, 23ª Câmara de Direito Privado, AC nº 0074086-45.2000.8.26.0000, Rel. Des. Oséas Davi Viana, j. 16/8/2006).

2. Reconheço, pois, a conexão entre as ações, e determino a reunião das execuções, solicitando-se ao E. Juízo da 2ª Vara Cível a remessa do processo nº 1009334-66.2019.8.26.0037 a esta 3ª Vara Cível, para continuidade do procedimento expropriatório do imóvel cujos direitos foram penhorados. Providencie o Cartório, com a expedição de ofício, encaminhando-se por meio eletrônico.

3. Com a vinda daquela ação, determino o apensamento dos processos, e a continuidade de ambos nesta execução, trasladando-se cópia desta decisão para aquele outro feito.

4. Sem prejuízo, reputo que não há impedimento algum ao acolhimento do valor indicado pelo perito no laudo elaborado no processo que tramitava perante a E. 2ª Vara Cível local, contudo, como há um interstício de tempo entre a avaliação e o praxeamento, é justo que a atualização do valor do imóvel seja feita com o emprego dos índices da Tabela Depre, porquanto bem identificam (os índices) a espiral inflacionária, e atendem perfeitamente a recomposição da moeda aviltada pela inflação.

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Telefone: (16) 2108-1198, Carmo - CEP

14801-425, Fone: (16) 2108-1199, Araraquara-SP - E-mail:

araraq3cv@tjsp.jus.br

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

Deste modo, determino que o exequente, no prazo de 15 dias, promova a juntada do valor atualizado do imóvel, como retro constou, além do valor atualizado da dívida executada, considerando o valor tanto desta execução, quanto daquela que será oportunamente pensada.

5. Cumpre registrar, desde logo, que a aquisição dos direitos que o executado possui não desperta interesse, e o imóvel será levado para hasta pública a fim de que o produto da venda sirva, primeiro, ao pagamento da dívida com a instituição financeira, garantida pela alienação fiduciária, reservando-se eventual saldo para a satisfação de débitos preferenciais, e por fim, ao crédito perseguido nestes autos, com a ressalva da existência de penhora anteriormente averbada na matrícula da coisa. Observe-se.

A respeito, importante ressaltar que se houver arrematante, o preço da arrematação será destinado, antes, à quitação do financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, como retro constou, não apenas porque o imóvel serve como garantia de pagamento da dívida, mas, também, porque o arrematante deve receber a coisa arrematada livre e desembaraçada.

6. Oportunamente, voltem conclusos para designação das praças.

7. Intime-se.

Araraquara, 04 de julho de 2022.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª. VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA-SP**

**PROCESSO Nº 1008843-98.2015.8.26.0037/01**  
**Cumprimento de Sentença**

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DA  
FONTE**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em desfavor de **ELOÁ LUDOVICO MASTRIA**, respeitosamente, por seu advogado, vem a presença de Vossa Excelência, atendendo ao despacho deste r.juízo, publicado em 23/08/2022, **MANIFESTAR E REQUERER:**

a) Face a r.Decisão as fls. 277/278, no parágrafo 4, que determina atualização do valor do imóvel empregando os índices da Tabela DEPRE – TJSP, a seguir apresenta os cálculos apurando-se o valor nesta data 30/08/2022:

**1. Valor do imóvel, laudo pericial fls.147/163, na data de 11/12/2020 = R\$ 114.791,60**

**2. Dividido pelo índice 75,877570 DEPRE dezembro/2020**

**3. Multiplicado pelo índice 89,029088 DEPRE agosto/2022**

**4. Apurando-se o valor do imóvel neste mês de agosto/2022 em R\$ 134.687,90** (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e noventa centavos).

b) Quanto a apuração do valor atualizado da dívida executada, em razão de ter que considerar o valor devido no processo 1009334-66.2019.8.26.0037 a este apensado, demandando maiores critérios para os cálculos, respeitosamente, requer a Vossa Excelência o prazo de 15 (quinze) dias, para apresentação dos valores apurados.



Pelo exposto, respeitosamente, requer a  
Vossa Excelência:

- a) Considerar o valor atualizado do imóvel em **R\$ 134.687,90** (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e noventa centavos).
- b) Conceder prazo de 15 (quinze) dias para apresentar cálculos atualizados da dívida.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Araraquara/SP, 30 de agosto de 2022.

**JOSÉ APARECIDO LOPES**  
**OAB/SP 279.578**