



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

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

**Dados Básicos**

Seções/Subseções:	Tribunal de Justiça
Processo:	20517186520248260000
Classe do Processo:	Agravo de Instrumento
Assunto principal:	12931 - Cobrança
Data/Hora:	29/02/2024 13:32:11

**Partes**

Agravante:	Hidráulica Rocca Ltda
Agravado:	Conjunto Condominial Morumbig

**Arquivos**

Petição:	0000513-24.2022.8.26.0704 - 1-10.pdf
----------	---

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, sala 221, 2º andar - Butanta

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000513-24.2022.8.26.0704**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Conjunto Condominial Morumbig**  
Executado: **Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltdapor sua sócia Mariana Caporrino Borba representada por Mariana Caporrino Borba e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciane Cristina Silva Tavares**

Vistos.

1. Anote-se a interposição de Agravo de Instrumento.
2. Nada a prover quanto ao artigo 1018, § 1º do Código de Processo Civil.
3. No mais, informe o agravante sobre a concessão de efeito suspensivo ao recurso, no prazo de 10 (dez) dias.

Intime-se.

São Paulo, 01 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0126/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Andre Seabra Carvalho Miranda (OAB 222799/SP)	D.J.E
Andre Mendonça Palmuti (OAB 176447/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. Anote-se a interposição de Agravo de Instrumento. 2. Nada a prover quanto ao artigo 1018, § 1º do Código de Processo Civil. 3. No mais, informe o agravante sobre a concessão de efeito suspensivo ao recurso, no prazo de 10 (dez) dias. Intime-se."

São Paulo, 4 de março de 2024.



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, sala 221, 2º andar,  
Butanta - CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:  
butantacivel@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo nº: **0000513-24.2022.8.26.0704**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Conjunto Condominial Morumbig**  
Executado: **Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda por sua sócia Mariana Caporrino Borba representada por Mariana Caporrino Borba e outros**

**Ato Ordinatório**

Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, 04 de março de 2024.

Eu, \_\_\_\_, Eliane Tiemi Adachi, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, sala 221, 2º andar,  
Butanta - CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:  
butantacivel@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo nº: **0000513-24.2022.8.26.0704**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Conjunto Condominial Morumbig**  
Executado: **Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltdapor sua sócia Mariana Caporrino Borba representada por Mariana Caporrino Borba e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 04/03/2024 o ato abaixo foi encaminhado ao  
**Portal Eletrônico do (a):** Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

Teor do ato: Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, (SP), 04 de março de 2024

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0126/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/03/2024. Considera-se a data de publicação em 06/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Andre Seabra Carvalho Miranda (OAB 222799/SP)

Andre Mendonça Palmuti (OAB 176447/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Anote-se a interposição de Agravo de Instrumento. 2. Nada a prover quanto ao artigo 1018, § 1º do Código de Processo Civil. 3. No mais, informe o agravante sobre a concessão de efeito suspensivo ao recurso, no prazo de 10 (dez) dias. Intime-se."

SÃO PAULO, 5 de março de 2024.



**ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

## **CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO**

**Autos nº: 0000513-24.2022.8.26.0704**

**Foro: Foro Regional XV - Butantã**

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

**Data da intimação: 04/03/2024 17:26**

**Prazo: 10 dias**

**Intimado: Defensoria Pública do Estado de São Paulo**

**Teor do Ato: Vista à Defensoria Pública.**

**São Paulo, 4 de Março de 2024**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DO BUTANTÃ DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**Processo nº: 0000513-24.2022.8.26.0704**

**CONJUNTO CONDOMINIAL MORUMBIG**, devidamente qualificado, por seu advogado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida em face de **TECTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS**, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção a r. decisão de fls. 208, apresentar as três avaliações imobiliárias solicitadas, de forma a demonstrar que o valor médio obtido é de **R\$ 129.333,34 (cento e vinte e nove mil trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos)**, senão vejamos:

- Avaliação nº 01 - **R\$ 127.000,00 (cento e sete mil mil reais)** – Corretora de imóveis – Patrício Orlando Figueroa Pinto – CRECI 140035-F
- Avaliação nº 02 – **R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais)** - Corretora de imóveis – Tatiane Raymundo - CRECI 140624-F
- Avaliação nº 03 – **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)** - Corretora de imóveis – Ariane Malanga Mitsuiama - CRECI 197127-F

Cálculo da média de valores:  $R\$ 127.000,00 + R\$ 136.000,00 + R\$ 125.000,00$   
Total de R\$ 388.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais), o que dividido por três chegamos ao preço médio de **R\$ 129.333,34 (cento e vinte e nove mil trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos)**.

Sendo assim, o Exequente concorda com os laudos apresentados pelos experts, bem como requer a realização de Hastas Públicas do imóvel penhorado nestes autos, com a designação de datas para respectivas praças, nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil.

Assim, nos termos do art. 883 do Código de Processo Civil, o peticionário indica para organizar e conduzir as praças do bem constricto o **Leiloeiro Oficial Eduardo dos Reis**, inscrito na Jucesp sob nº 748 e CPF/MF sob nº 252.758.888-30, portador da cédula de identidade RG nº 11.100.027-0, com escritório nesta Capital, na Rua da Glória, nº 18, cj 37, fone: 3101.2345 / 3106.9949, endereço eletrônico [Eduardo@casareisleiloes.com.br](mailto:Eduardo@casareisleiloes.com.br).

Alternativamente, caso esse MM Juízo entenda que a expropriação do bem penhorado se dê por meio eletrônico (art. 882, § 1º do CPC), o peticionário desde já indica para promover a alienação pela rede mundial de computadores, nos moldes do provimento CSM nº 1625/2009, o sistema gestor [www.casareisleiloesonline.com.br](http://www.casareisleiloesonline.com.br), de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis.

Ainda, em caráter alternativo, caso esse MM Juízo decida que a presente expropriação seja realizada na modalidade de Alienação por Iniciativa Particular (art. 880 do CPC), o peticionário indica para a condução dos atos o Leiloeiro Oficial Eduardo dos Reis, supra qualificado, o qual também é habilitado para atuar na organização e preparo destas alienações, conforme provimento CSM nº 1496/2008 do E Conselho Superior da Magistratura.

Por fim, o peticionário pede vênias para lembrar que o leiloeiro oficial ora indicado atua há anos junto ao Poder Judiciário Paulista, sempre na condução de praças e leilões judiciais, nada constando que o desabone.

Ressalva-se, ainda, que a atuação do profissional em questão há de majorar a perspectiva de sucesso na expropriação, posto que responsável por ampla divulgação dos leilões / praças, por diversos meios, inclusive o sítio na internet – [www.casareisleiloes.com.br](http://www.casareisleiloes.com.br) – além de atuar na busca e identificação de potenciais interessados na aquisição judicial.

Valha-nos, por fim, o entendimento externado pelo saudoso Exmo. Ministro Carlos Alberto Menezes Direto ao declarar voto vencedor nos autos do Resp nº 210.608/RJ, da

terceira turma do E. STJ, em julgamento realizado no dia 07/06/2001, onde foi relatora a Exma. Ministra Ari Pargendler, no sentido de que é “proferível o leilão pelos leiloeiros, diante da possibilidade maior da publicidade, do que pela praça realizada no próprio fórum pelo porteiro de auditório”.

Termos em que  
Pede deferimento.

São Paulo, 19 de março de 2024.

**ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA**

**OAB/SP N° 222.799**

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## Avaliação de imóvel comercial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07  
e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

### **Solicitante**

O presente instrumento foi solicitado por Conjunto Condominial Morumbig.

### **Descrição do imóvel**

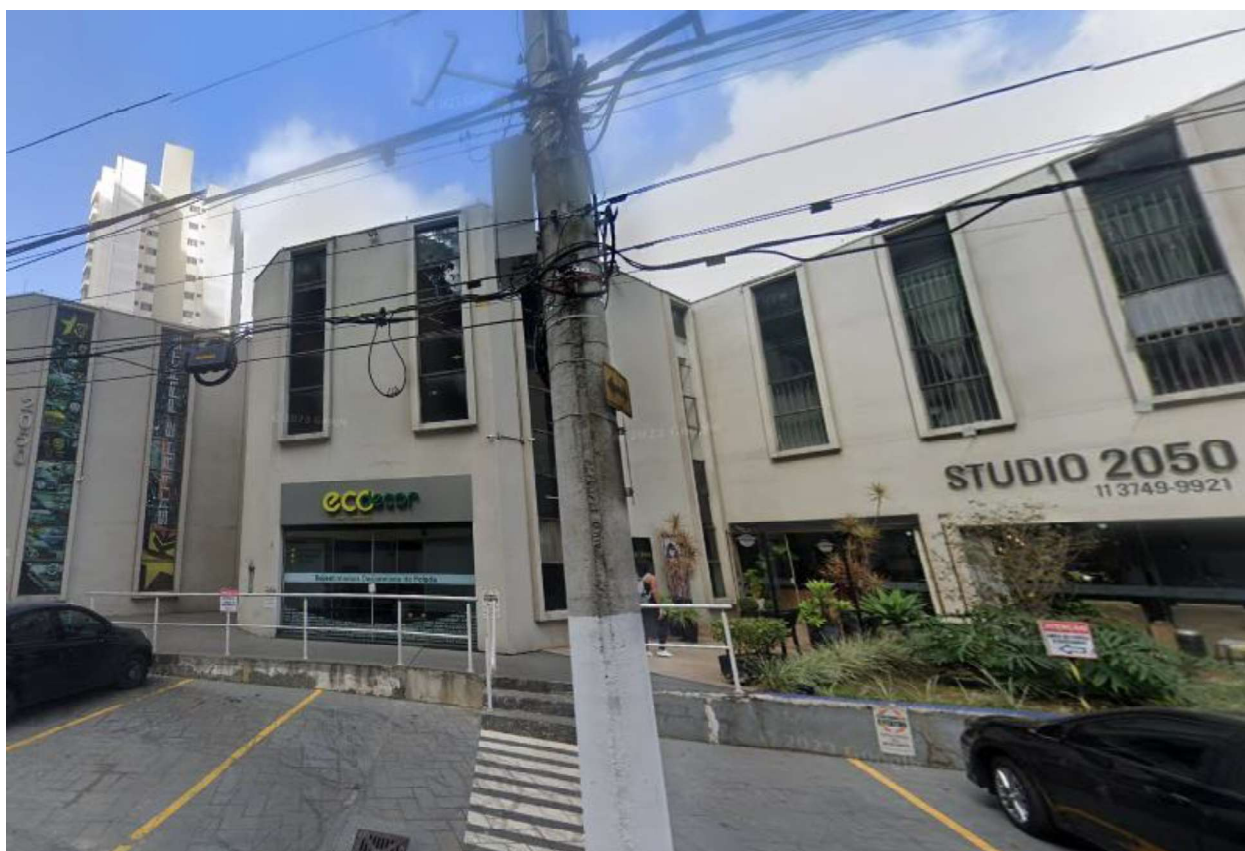
Uma sala comercial, localizada no empreendimento denominado “Conjunto Condominial Morumbig”, situado na Rua Doutor Luiz Magliano, nº 2.050 – Vila Suzana, São Paulo - SP. Inscrito no 18º Cartório de Registro de Imóveis - SP.

O conjunto comercial em questão está identificado com a numeração 64 e conta com uma metragem de 4,00m de frente e de fundos, 4,80m da frente aos fundos em ambos os lados, finalizando uma área total de 19,20m<sup>2</sup>.

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

Patrício Orlando Figueroa Pinto  
Corretor de Imóveis  
CRECI 140035-F

## Fotografia da fachada do empreendimento



## Avaliação

Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas.

**Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 127.000,00.**

São Paulo, 12 de Março de 2024.

## Avaliação imobiliária - Dra. Flavia Lemos - Loja 64 Morumbig 0000513-24.2022.8.26.0704 - Patrício Orlando.docx

Documento número #9b31a097-6143-4caa-9c32-3a3c8a6af1c7

Hash do documento original (SHA256): 930ce21f54de6179211d507bd8a2e4ffb3cf5ee3a2774f6b60b614f22bfd702f

### Assinaturas

#### ✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor(a) em 13 mar 2024 às 16:01:08



REPRODUÇÃO PROIBIDA  
13/03/2024 16:01:08

Patrício Orlando Figueroa Pinto

### Log

- 13 mar 2024, 11:57:30 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 9b31a097-6143-4caa-9c32-3a3c8a6af1c7. Data limite para assinatura do documento: 12 de abril de 2024 (11:55). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 13 mar 2024, 11:57:31 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto e CPF 052.635.588-30.
- 13 mar 2024, 16:01:09 Patrício Orlando Figueroa Pinto assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6db4e8(...), vide anexo 13 mar 2024, 16-01-09.png. IP: 177.68.224.205. Componente de assinatura versão 1.781.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 mar 2024, 16:01:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9b31a097-6143-4caa-9c32-3a3c8a6af1c7.



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9b31a097-6143-4caa-9c32-3a3c8a6af1c7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Patrício Orlando Figueroa Pinto

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 13 mar 2024 às 16:01:08

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6db4e8(...)



Patrício Orlando Figueroa Pinto  
13 mar 2024, 16-01-09.png

# **PARECER TÉCNICO DE** **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e**  
**Ato Normativo COFECI nº 001/11.**

**2024**

**INTERESSADO:** Conjunto Condominial Morumbig.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel comercial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Luiz Migliano, nº 2.050 – Vila Suzana, São Paulo - SP

### **FOTO DA ENTRADA DE PEDESTRE E VEÍCULOS**



### **CARACTERÍSTICAS**

Loja comercial de nº64, localizada no “Conjunto Condominial Morumbig” que está registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis - SP.

O imóvel tem uma metragem de 4,00m de frente e fundos, 4,80m da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 19,20m².

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo Av. Giovanni Gronchi

## **PESQUISA DE MERCADO**

- **Referência 01:** Conjunto comercial com 28m<sup>2</sup>, localizado na Vila Suzana, com características semelhantes.  
Anunciada a venda por R\$ 250.000,00;
  
- **Referência 02:** Imóvel comercial com 21m<sup>2</sup>, localizado na mesma Rua Doutor Luiz Migliano, com características semelhantes.  
Anunciada a venda por R\$ 188.000,00;
  
- **Referência 03:** Imóvel comercial com 35m<sup>2</sup>, localizado na mesma Rua Doutor Luiz Migliano, com características semelhantes.  
Anunciada a venda por R\$ 160.000,00;

## **AVALIO**

✓ **Valor patrimonial R\$ 136.000,00 (Cento e trinta e seis mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 11 de Março de 2024

## Avaliação imobiliária - Dra. Flavia Lemos - Loja 64 Morumbig 0000513-24.2022.8.26.0704 - Tatiane.docx

Documento número #0700232b-5b5d-4f0b-a10f-11c604ed9b82

Hash do documento original (SHA256): f1a16e4aea0d9d7101cc95966302f5e91da1fb3045942362081b497e2e9fe215

### Assinaturas

 **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor(a) em 13 mar 2024 às 14:13:28



### Log

- 13 mar 2024, 11:55:35 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 0700232b-5b5d-4f0b-a10f-11c604ed9b82. Data limite para assinatura do documento: 12 de abril de 2024 (11:53). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 13 mar 2024, 11:55:36 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar como corretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 13 mar 2024, 14:13:29 Tatiane Raymundo assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f0f239(...), vide anexo 13 mar 2024, 14-13-28.png. IP: 187.182.140.134. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.46590437429856 e longitude -46.53148069582816. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.781.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 mar 2024, 14:13:29 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0700232b-5b5d-4f0b-a10f-11c604ed9b82.



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0700232b-5b5d-4f0b-a10f-11c604ed9b82, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 13 mar 2024 às 14:13:28

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f0f239(...)



Tatiane Raymundo  
13 mar 2024, 14-13-28.png

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Comercial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo  
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Doutor Luiz Magliano, nº 2.050, Sala 64, Conj. Condominial  
Morumbig – Vila Suzana, São Paulo – SP

São Paulo 10 de Março de 2024

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS  
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com  
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Conjunto Condominial Morumbig.

### 1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

## 2. IMÓVEL AVALIANDO

### 2.1 Descrição do imóvel

Um conjunto comercial localizado no “Conjunto Condominial Morumbig”, que fica situado na Vila Suzana, em São Paulo.

O imóvel registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descrito como loja nº 64, tem metragem 4,00m de frente e fundos, 4,80m da frente aos fundos, tendo assim uma área total de 19,20m<sup>2</sup>.

### 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



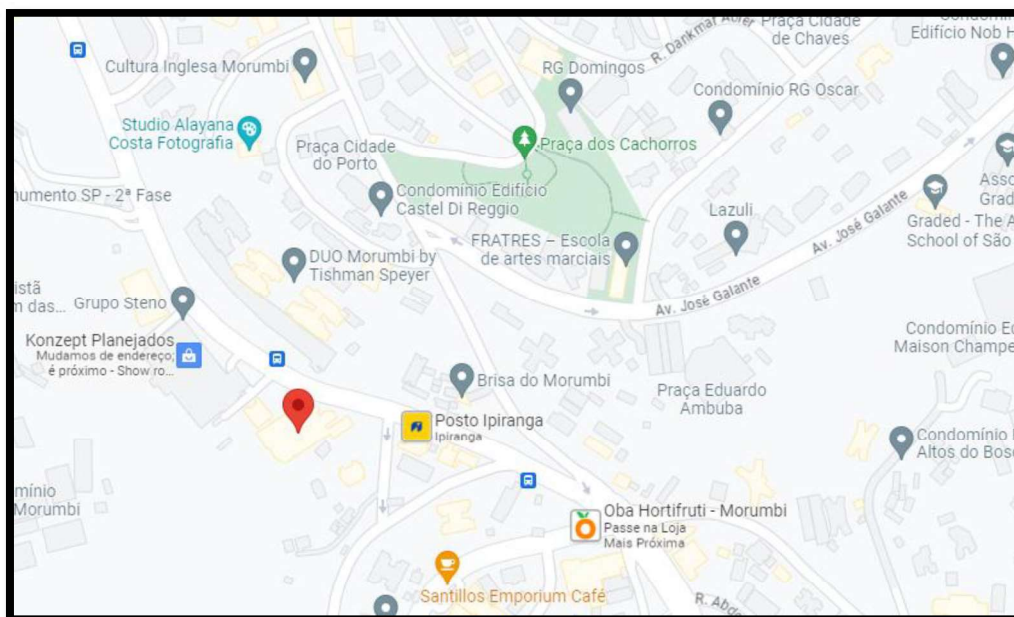
Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS  
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com  
CRECI 197127-F | CNAI 35859

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo a Av. José Galante e 2 km de distância do Parque dos Eucaliptos.

### 4.1 Mapa de localização



## 5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

## 6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### 6.1 Referência 01

Conjunto Comercial, também localizado no Conjunto Condominial Morumbig, com 40m<sup>2</sup> de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais);

### 6.2 Referência 02

Conjunto Comercial, também localizado no Conjunto Condominial Morumbig, com 35m<sup>2</sup> de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais);

### 6.3 Referência 03

Conjunto Comercial, localizado no Conjunto Condominial Morumbig, com 21m<sup>2</sup> de área útil.

Anunciado à venda por R\$ 188.000,00 (Cento e oitenta e oito mil reais);

## 7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

## 8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

***Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais).***

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS

Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com

CRECI 197127-F | CNAI 35859

## 9 ANEXOS

### 9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

#### **ARIANE MALANGA MITSUIAMA**

**CRECI:** 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

**CNAI:** 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: [ariane@avantiavaliacoes.com.br](mailto:ariane@avantiavaliacoes.com.br)

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

## PTAM- Dra. Flavia Lemos - Loja 64 Morumbig 0000513-24.2022.8.26.0704 - Ariane Malanga Mitsuiama.docx

Documento número #df415c47-cf02-4d43-bb8d-fc3ae4404786

Hash do documento original (SHA256): d36b53c0a84356cd7d9b51b2338983bf68182ef74d414a267a4c06cdb00b20c9

### Assinaturas

#### ✓ Ariane Malanga Mitsuiama

CPF: 412.912.168-55

Assinou como corretor(a) em 13 mar 2024 às 12:02:17



REPRODUÇÃO PROIBIDA  
13/03/2024 12:02:17  
Ariane Malanga Mitsuiama

### Log

- 13 mar 2024, 12:00:28 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número df415c47-cf02-4d43-bb8d-fc3ae4404786. Data limite para assinatura do documento: 12 de abril de 2024 (11:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 13 mar 2024, 12:00:28 Operador com email ariane.ape27@gmail.com na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: amalanga@live.com para assinar como corretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via Sms; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ariane Malanga Mitsuiama, CPF 412.912.168-55 e Telefone celular \*\*\*\*\*0041, com hash prefixo fb620e(...).
- 13 mar 2024, 12:02:23 Ariane Malanga Mitsuiama assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via SMS \*\*\*\*\*0041, com hash prefixo fb620e(...). CPF informado: 412.912.168-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b69ef2(...), vide anexo 13 mar 2024, 12-02-17.png. IP: 187.22.132.93. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.449420660556292 e longitude -46.536856368750435. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.780.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 mar 2024, 12:02:24 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número df415c47-cf02-4d43-bb8d-fc3ae4404786.



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº df415c47-cf02-4d43-bb8d-fc3ae4404786, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Ariane Malanga Mitsuiama

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 13 mar 2024 às 12:02:17

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b69ef2(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA  
13/03/2024 12:02:17

Ariane Malanga Mitsuiama  
13 mar 2024, 12-02-17.png



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
 2ª VARA CÍVEL  
 Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150 - Butantã  
 CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000513-24.2022.8.26.0704**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Conjunto Condominial Morumbig**  
 Executado: **Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda por sua sócia Mariana Caporrino Borba representada por Mariana Caporrino Borba e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Tais Helena Fiorini Barbosa

Vistos.

Analisando os autos, verifica-se que os executados, embora regularmente intimados da avaliação do imóvel juntada a fs. 232/251, não apresentaram impugnação. Diante da inércia, homologo o valor médio apurado de R\$ 129.333,94.

Contudo, para a análise do pedido de designação de leilão, é necessário o pleno cumprimento da decisão de fs. 452/453. Assim, intime-se o exequente para que, no prazo de 30 (trinta) dias, apresente a tabela ali indicada, devidamente preenchida, bem como um demonstrativo atualizado do débito.

Com a juntada dos documentos, tornem os autos conclusos para a devida análise e deliberação sobre o prosseguimento.

Intime-se.

São Paulo, 04 de setembro de 2025.