

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ

Proc. nº 1007768-55.2018.8.26.0704

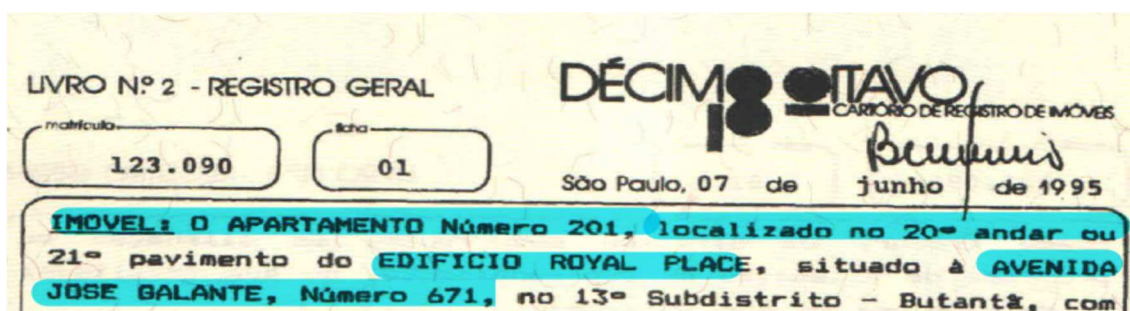
DJALMA FREITAS DE OLIVEIRA, por seu advogado, nos autos dos EMBARGOS À EXECUÇÃO oposto em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROYAL PLACE, em tramite perante esse DD. Juízo e respectivo cartório, vem a presença de Vossa Excelência, diante da equivocada avaliação promovida pelo senhor oficial de justiça às fls. 248, expor e requerer o seguinte:

Data máxima vênia, não há como ser acolhida a estimativa apresentada pelo senhor meirinho, eis que distante da realidade do valor de mercado e realizada com duvidoso critério, qual seja, ouvindo a “informação” do suposto valor de venda do zelador do edifício, sem, inclusive, ser informada a data da última venda, além de “consultas” a ofertas não trazidas aos autos.

O valor de um apartamento depende de algumas características, como localização, estado, metragem, vagas na garagem, infraestrutura do condomínio e andar.

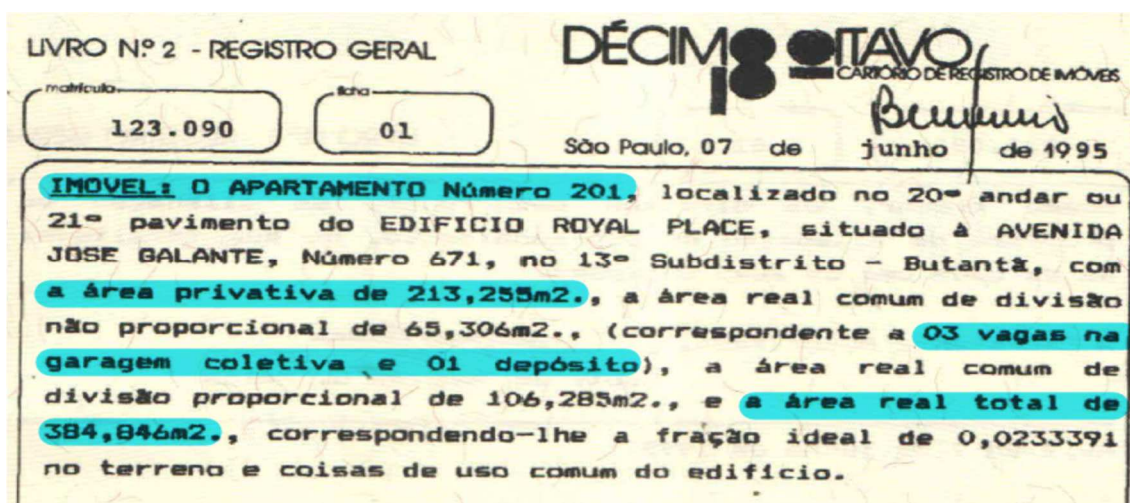
A diferença de preço entre o primeiro e último andar, em um mesmo prédio, pode ser maior que 50%, tendo principal motivo a vista proporcionada.

Cabe destacar, que o edifício possui 21 andares, estando o imóvel do Requerido localizado no 20º andar, logo abaixo da cobertura, conforme documento de fls. 32/39, o que já lhe confere um valor maior (situação não observada pela avaliação).



Não bastasse isto, também não fez menção a referida avaliação, à metragem do imóvel, lembrando-se a existência de apartamentos com diversos tamanhos no condomínio e com determinadas vagas na garagem.

Como também consta do documento de fls. 32/39, o imóvel do Requerido possui área privativa de 213,255 m², área total de 384,046m² e possui 03 vagas de garagem, mais depósito, itens de extrema relevância ao valor do bem:




Mais uma vez vemos que a avaliação não cuidou em observar itens de significativa relevância, como a metragem do apartamento e o número de vagas que possui.

Por fim, a desbancar a credibilidade da avaliação, apresenta-se abaixo, anúncios de apartamentos no mesmo edifício, que demonstram não ser factível o valor indicado às fls. 248.

Um apartamento com a mesma metragem do imóvel do Requerido, mesmo número de vagas de garagem, porém, situado em andar inferior, está ofertado por R\$ 1.260.000,00:

MENU
ANUNCIAR



27 fotos

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 216 m² por R\$ 1.260.000

Condomínio Edifício Royal Place
 Avenida José Galante, 671 - Vila Suzana, São Paulo - SP

VER NO MAPA

COD. 1987

216m ²	4 quartos
5 banheiros	3 vagas
3 suítes	

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (15)

Excelente apto na vila Andrade com 216mts com 4 dormitórios, 3 vagas

Excelente apto totalmente reformado no portal do Morumbi com 4 quartos sendo 2 suite e 5 banheiros, varanda com churrasqueira, 3 vagas de garagem, um de Possuí academia, espaço gourmet, jardim, área de recreação infantil, espaço para festas.

Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.

COMPRA

R\$ 1.260.000

Condomínio R\$ 2.000

IPTU R\$ 860

ANUNCIANTE
 Souza imóveis

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

Outro apartamento, no mesmo edifício, porém com metragem **menor** e com três vagas de garagem, está sendo anunciado por R\$ 1.160.000,00:

MENU
ANUNCIAR



22 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 176 m² por R\$ 1.160.000

Condomínio Edifício Royal Place
Avenida José Galante, 671 - Morumbi, São Paulo - SP
 VER NO MAPA
 COD. AP11991

176m ²	3 quartos
4 banheiros	3 vagas
3 suítes	

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (6)
 3 Suítes 3 Garagens Apartamento residencial para venda e locação, Morumbi, Impecável

Apartamento 3 suítes, excelente planta, terraço, lareira, armários, muito bem acabado e conservado. Ótima área de lazer, com quadra de Tênis, Squash, Piscina, Salão de Jogos, Brinquedoteca, sauna. Localizado na melhor rua do Morumbi, próximo a Escola Graduada e aos melhores colégios da região. -
 Ler mais

COMPRA
R\$
1.160.000

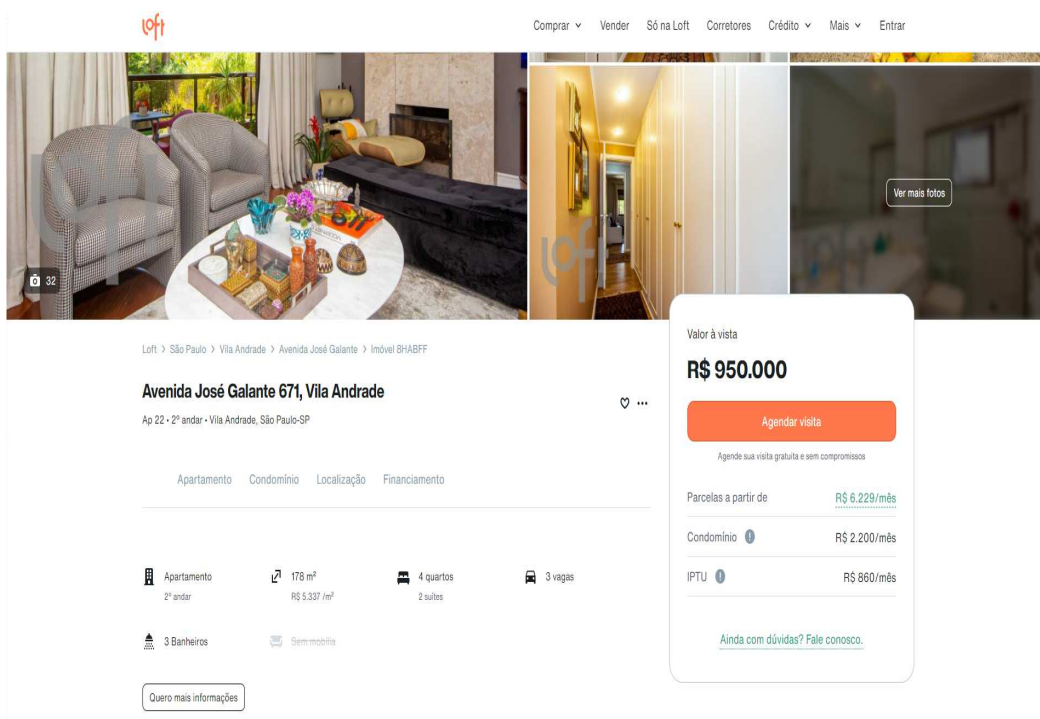
Condomínio R\$ **1.650**
 IPTU R\$ 795

ANUNCIANTE
 Projeta Beasi 
 Assessoria Imobiliária

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Por fim, um apartamento com área inferior ao do Requerido e localizado no 2º andar, está anunciado por R\$ 950.000,00:



Loft > São Paulo > Vila Andrade > Avenida José Galante > Imóvel BHABFF

Avenida José Galante 671, Vila Andrade

Ap 22 - 2º andar - Vila Andrade, São Paulo-SP

Apartamento Condôminio Localização Financiamento

Apartamento
 2º andar

178 m²
 R\$ 5.337 /m²

4 quartos
 2 suítes

3 vagas

3 Banheiros

Sem mobília

Quero mais informações

Valor à vista
R\$ 950.000
 Agendar visita
 Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 6.229/mês**
 Condomínio **R\$ 2.200/mês**
 IPTU **R\$ 860/mês**

Ainda com dúvidas? Fale conosco.

Como se percebe facilmente, é tão improvável, quanto inviável, que o imóvel em apreço tenha valor de R\$ 800.000,00.

Diante do acima apresentado e comprovado, não há, data vênua, como prosperar a avaliação feita, uma vez que, levando-se em conta as características do imóvel do Requerido, tais como localização, metragem, estado, andar, etc., o apartamento alcança o valor próximo a R\$ 1.350.000,00, quantia visivelmente superior aos parcos e injustos R\$ 800.000,00 indicados.

Com os doutos suprimentos de Vossa Excelência, fica impugnada a avaliação em razão de notória defasagem de valores, devendo prevalecer o montante indicado pelo Requerido, no importe de R\$ 1.350.000,00.

São Paulo, 03 de maio de 2021.

PP/ALFREDO JORGE ACHÔA MELLO
 OAB/SP 110.496



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 - Butanta
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1006938-89.2018.8.26.0704**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Royal Place**
Executado: **Djalma de Freitas Oliveira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Monica Lima Pereira

Vistos.

1. Fls. 255/262 e 266: na ausência de oposição, acolho o pedido para utilização do valor de avaliação apresentado pelo executado.
2. Diga o credor o que cabível para cumprimento do item 5 da decisão de fls. 123, diante da averbação realizada no R.7 da matrícula do bem penhorado (fls. 175).

Intime-se.

São Paulo, 01 de junho de 2021.