

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível – Foro Regional VIII - Tatuapé/SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1003159-12.2020.8.26.0008**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Condomínio Residencial Catalunha**
Requerido :- **Consuelo Alés Lopez Perez**

MARCIO MONACO FONTES, perito devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** a Requerida, a qual se manifestou às fls. 207, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

À fl. 207, a Requerida apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vêm resumidos a seguir:

- Alega que o Laudo Pericial foi elaborado por equiparação e não por vistoria;
- Aduz que, o imóvel possui móveis, bem como decoração, que agregam valor, e que, portanto, seu valor de mercado não pode ser inferior a R\$ 2.000.000,00;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento № 183, localizada no Edifício Residencial Catalunha, situado à Rua Camberra, Nº 55 - Vila Formosa, São Paulo – SP, matriculada sob o Nº 243.974 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, em face a manifestação, este Signatário vem tecer a seguintes considerações.

II.1 Da Vistoria

A Requerida, em sua manifestação, alega que a apuração do valor de mercado do imóvel objeto se deu por equiparação e não por vistoria, discordando dos valores apurados.

Entretanto, cabe destacar que, este Signatário procedeu ao agendamento da vistoria, **com a devida comunicação das partes via e-**

mail e Petição, acostada aos autos às fls. 90/93, tendo ocorrido a intimação das partes, às fls. 94/95.

Conforme nota-se no e-mail, à fl. 93, fora encaminhado comunicado, referente a data da realização da vistoria, ao endereço eletrônico do patrono da Requerida, com mais de 20 dias de antecedência, conforme ilustrado abaixo:

Sede Própria Rua Muzambinho, 89, Jardim Flor do Campo, Guarulhos/SP, CEP: 07192-090
Tel.: 11 4574-4254 / 4574-4258 / 4574-4255 / 2987-5814
E-mail: antoniosousa@antoniosousa.adv.br

E-mail: antoniosousa@antoniosousa.adv.br

Acima, tem-se o rodapé da Petição de fls. 65/67, com o endereço eletrônico do patrono da Requerida.

fls. 93

Perícias | Monaco Fontes

De: Perícias | Monaco Fontes
Enviado em: sexta-feira, 16 de abril de 2021 14:46
Para: carim@uol.com.br; antoniosousa@antoniosousa.adv.br
Assunto: Agendamento de Vistoria - Processo Nº 1003159-12.2020.8.26.0008 (Condomínio Residencial Catalunha x Consuelo Alés Lopez Perez)

antoniosousa@antoniosousa.adv.br

Prezados, boa tarde!

Sou assistente do perito Marcio Monaco Fontes, o qual foi nomeado no Processo Nº 1003159-12.2020.8.26.0008 (Condomínio Residencial Catalunha x Consuelo Alés Lopez Perez) para a realização da perícia técnica no imóvel. Assim, a vistoria está agendada para o endereço, data e horário, conforme abaixo:

Endereço: Rua Camberra, Nº 55, Vila Formosa – São Paulo, SP. (Edifício Residencial Catalunha, apartamento Nº 183, e depósito localizado no subsolo)
Data: 10 de Maio de 2021
Horário: 13:30 Horas

Solicita-se que as partes juntem nos autos a Planta Aprovada da unidade avalianda ou a encaminhem, via e-mail, ou ainda a entreguem pessoalmente na data da realização da vistoria.

Ademais, para que facilite o acesso, **requer ainda, que as partes informem os responsáveis pela abertura do imóvel, bem como a confirmação do recebimento deste.**

Por fim, destaca-se que, em atenção aos cuidados de distanciamento social em razão da pandemia pela COVID-19, a equipe seguirá todas as recomendações determinadas e estará municiada de álcool gel, máscara facial e sapatilha descartável.

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
Certidão - Processo 1003159-12.2020.8.26.0008

Emitido em: 23/04/2021 20:53
Página: 1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0192/2021, foi disponibilizado na página 3850 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/04/2021. Considera-se a data de publicação em 26/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Carim Cardoso Saad (OAB 114278/SP)
Antonio Luiz Santana de Sousa (OAB 255061/SP)

Teor do ato: "Fls. 90/93: Ciência às partes da vistoria designada pelo Perito para o dia 10.05.2021, às 13:30 horas, requisitando prévio envio de documentos via e-mail."

SÃO PAULO, 23 de abril de 2021.

Geni Lúcia de Sousa
Escrivão Judicial I

Assim, na data previamente agendada, diligenciou-se ao imóvel objeto, todavia, a unidade avalianda encontrava-se fechada, bem como a chave do imóvel não encontrava-se disponível para que fosse realizada a colheita de material fotográfico das dependências privativas do imóvel objeto.

Diante disto, fora cedida uma unidade similar, para que fosse realizado o registro fotográfico das dependências internas do imóvel.

Cabe destacar, que esta é uma prática comum, e que não prejudica o deslinde do feito, uma vez que é utilizada apenas como parâmetro para demonstrar a disposição interna dos cômodos.

Desta feita, não há o que se falar quanto a diligência, visto que está fora realizada em total atendimento as normas técnicas e em observação ao disposto no art. 474- A do CPC.



II.2 Da Avaliação do Imóvel

Em continuidade, aduz que o imóvel possui armários planejados, bem como decoração, as quais foram realizadas por um designer de interiores, o que agregaria valor ao avaliando.

Assim, afirma que, o valor de mercado para a unidade objeto, não pode ser inferior a R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais).

Inicialmente, é necessário destacar que, o Laudo Pericial elaborado por este Profissional encontra-se em total consonância com a Normativa Técnica, bem como encontra-se fundamentado em pesquisa de mercado representativa e sem qualquer viés.

Portanto, o Laudo de Avaliação, juntado aos autos, fora elaborado em estrita consonância com as Normas Técnicas, conforme recomenda a norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP.

Ademais, quanto a alegação de que os móveis e decoração acresceriam valor ao imóvel, a mesma não merece prosperar.

Isto porque, como é sabido pelos profissionais da área de Engenharia, os referidos objetos não devem ser considerados quando da avaliação, uma vez que não fazem parte da edificação.

Ademais, ressalta-se que, **não foram apresentados quaisquer argumentos técnicos de descaracterizem o Laudo Pericial, elaborado por este Profissional.**

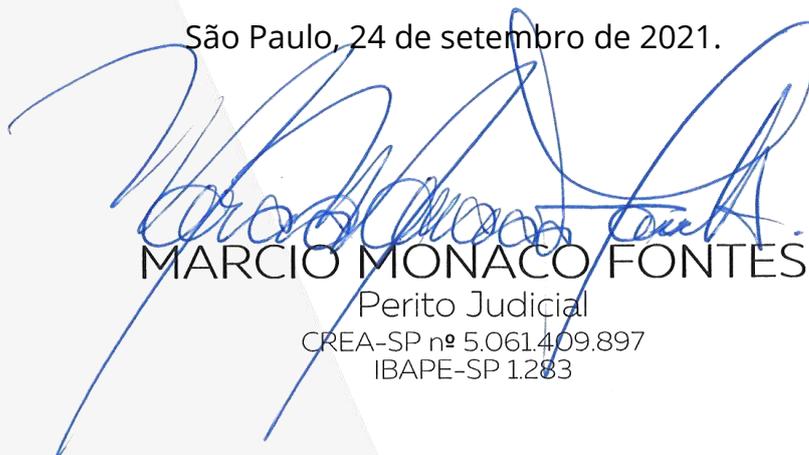
Diante disto, ratifica-se o valor apurado no Laudo Pericial, uma vez este encontra-se fundamentado tecnicamente em pesquisa de mercado e tratamento de dados.



III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 06 (seis) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 24 de setembro de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

