



**QCI CONSULTORIA DE IMÓVEIS EIRELI - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.457.876/0001-27, com sede nesta Capital, à Av. Brigadeiro Faria Lima, 1982, Conjunto 1102, Jardim Paulistano, neste ato, representada por seu sócio, André de Carvalho Moraes Ferreira, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 29.521.158-1, inscrito no CPF/MF sob nº 219.099.328-84 e no CRECI - 2ª Região sob nº 74.739, vem apresentar a presente.

### **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

O imóvel comercial em questão é um conjunto para escritório número 61, localizado no 6º pavimento do Edifício Platinum Tower, situado na Avenida Cardoso de Melo, 878, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com uma área privativa de 195,014m<sup>2</sup>, área comum (incluindo 06 vagas indeterminadas de garagem) de 249,100m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 444,114m<sup>2</sup>.

Imóvel este inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº **299.092.0993-2**, sendo-lhe atribuído no exercício de 2020 o valor venal de R\$ 2.321.453,00, para fins de base de cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano – “IPTU”.

O processo desta avaliação consistiu em um estudo do bairro com relação a outros imóveis a venda na mesma localização e com as mesmas características.

Procedendo à sua avaliação por meio do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado Imobiliário, avalio o referido imóvel pelo valor de **R\$ 2.145.000,00** (Dois milhões, cento e quarenta e cinco mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 05 de outubro de 2020.

**QCI CONSULTORIA DE IMÓVEIS EIRELI - ME**

André de Carvalho Moraes Ferreira



CRECI 15218  
**Compra - Vende - Administra**  
 Depto. Jurídico  
 Av. Nova Cantareira, 3613  
**(11) 2991-9600**

São Paulo, 06 de outubro de 2020.

À

**ROCHA, SCURACCHIO E ANDREOLI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Av. Braz Ollaia Acosta, 727 - 4º andar

Salas 403/406 - Edifício Office Tower

Ribeirão Preto/SP - Brasil

CEP: 14026-040

**Ref: Avaliação do imóvel sito à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 878, conjunto para escritório nº 61, no 28º subdistrito - Jardim Paulista.**

Prezados Senhores:

Em atendimento a solicitação feita por V.Sas., na data de hoje, vimos pela presente apresentar a avaliação para venda do imóvel acima mencionado.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**Matrícula nº. 182.681, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

*CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO Nº 61, localizado no 6º pavimento do "Edifício Platinum Tower", situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo nº 878, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, possuindo área real privativa de 195,014m², área real comum (inclusive 6 vagas indeterminadas de garagem sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista) de 249,1001m², perfazendo a área total de 444,1141m² e correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 3,846150%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.911,88m². Contribuinte municipal nº 299.092.0993-2*

Após pesquisa mercadológica nas imediações no imóvel retro mencionado, usando o método mercadológico, bem como dos imóveis recentemente negociados no mesmo prédio, chegamos ao valor de venda em **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).**

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

Caribe Imóveis Ltda

CRECI 15.218-J

[caribeimoveis@uol.com.br](mailto:caribeimoveis@uol.com.br)



## PASQUALE IMÓVEIS

### LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PASQUALE SACCO IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.637.396/0001-21 e no CRECI - 2ª Região sob nº 19.341-J, com sede nesta Capital, à Rua Cônego Manoel Vaz, 605, neste ato, representada por seu sócio, **LEONARDO ALMEIDA SACCO**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 30.410.552-5, inscrito no CPF/MF sob nº 217.308.138-10 e no CRECI - 2ª Região sob nº 71.870, vem apresentar o presente o presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, conforme segue.

Trata-se da sala comercial nº 61, localizada nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 878, no 28º subdistrito – Jardim Paulista.

O imóvel contém a área privativa de 195,014m<sup>2</sup>, área comum de 249,1001m<sup>2</sup> (incluindo 6 vagas indeterminadas de garagem) perfazendo a área total de 444,1141m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 3,846150%.

Está inscrito na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº 299.092.0993-2, sendo-lhe atribuído no exercício de 2020 o valor venal de R\$ 2.321.453,00, para fins de base de cálculo do IPTU.

A avaliação do imóvel foi realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (MCDDM), utilizando como base imóveis disponíveis atualmente para venda e de características semelhantes ao do imóvel objeto deste laudo.

Com base nas amostras analisadas, a média de valor por metro quadrado (área útil) do imóvel avaliando é R\$ 12.000,00/m<sup>2</sup>, o que corresponde ao valor de R\$ 2.340.168,00 (dois milhões, trezentos e quarenta mil, cento e oitenta reais).

São Paulo, 06 de outubro de 2020

**PASQUALE SACCO IMOBILIÁRIA LTDA.**  
**LEONARDO ALMEIDA SACCO**  
CRECI/SP nº 71.870

1

Rua Cônego Manoel Vaz, 605 – Santana – São Paulo – 02019-050

Fone/Fax: (11) 2283-1010




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE JUNDIAÍ / SP**
**FORO DE JUNDIAÍ**
**1ª VARA CÍVEL**

 Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 2136-6201,  
 Jundiaí-SP - E-mail: [jundiai1cv@tjst.jus.br](mailto:jundiai1cv@tjst.jus.br)
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1017689-59.2018.8.26.0309**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Jundiaí Shopping Center Ltda.**  
 Executado: **Calçados J. Brand II EIRELI e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Antonio de Campos Júnior**

Vistos.

A fim de chamar o feito a ordem, analiso a impugnação à penhora apresentada pela executada **JMZ Administração de Bens Próprios Ltda**, a fls. 818/822, alegando, em síntese o excesso de penhora, e requerendo a perícia.

A exequente apresentou manifestação a fls. 1008/1014.

**Relatados.**
**Decido.**

Analisando os autos, tem-se que houve a penhora de três imóveis (fls. 798), além do bloqueio de quatro veículos (fls. 465/467).

A decisão de fls. 1038/1039, postergou a apreciação da impugnação apresentada, tendo em vista o pedido e deferimento de penhora no rosto dos autos, que acabou sendo frustrada.

Tal decisão ainda consignou que eventual excesso de penhora seria analisado após a verificação dos valores dos bens, o que se daria por futura perícia, se o caso.

O exequente indicou o valor de R\$ 2.228.389,33 (dois milhões, duzentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos), ao imóvel matriculado sob n. 182.681 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Instado a se manifestar sobre os valores do bem penhorado, o executado ficou-se silente.

Nos termos do art. 831 do CPC/15, "a penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios".

No presente caso, é inevitável o reconhecimento de excesso de penhora, pois se assim mantidas, poderia o Estado-Juiz constranger todo o patrimônio disponível do devedor, independentemente do *quantum debeatur* perseguido.

Cabe ao Magistrado exercer juízo de ponderação e proporcionalidade, deixando de



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

COMARCA DE JUNDIAÍ / SP

FORO DE JUNDIAÍ

1ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 2136-6201,  
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai1cv@tjsp.jus.br

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

agir de forma excessiva, sob pena de o rito executivo se tornar verdadeira pena ao executado, ao invés de meio de satisfação de créditos legalmente constituídos.

Mais não se faz necessário, para reconhecer o excesso de penhora, acolhendo-se a impugnação apresentada pelo co-executado.

Posto isso, julgo procedente a impugnação apresentada a fls. 818/822, determinando a liberação dos veículos bloqueados a fls. 465/469, bem como o levantamento das penhoras havidas sobre os bens imóveis matriculados sob números 79.088 e 1.834, ambos do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, expedindo-se o necessário.

Mantenho a penhora do bem imóvel matriculado sob n. 182.681 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo - SP., homologando o valor atribuído ao mesmo, de R\$ 2.228.389,33 (dois milhões, duzentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos).

A despeito do valor do bem ser superior ao valor da dívida, cabe esclarecer que, não é o imóvel que está sendo executado, mas apenas o produto de sua alienação judicial, de modo que eventual saldo remanescente será devolvido ao credor, limitando-se a execução ao valor exato da dívida. Elementar.

Consigno, outrossim, que a parte executada não indicou outro bem, que pudesse quitar o débito de maneira menos gravosa, devendo a penhora do referido imóvel ser mantida.

No mais, e para a realização de leilão eletrônico, deverá a parte exequente indicar o leiloeiro, devidamente cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP.

Advirto mais uma vez o patrono do exequente, quanto as petições atravessadas, que acabam por tumultuar o feito, impedindo a análise dos pedidos com presteza.

Intime-se.

Jundiaí, 18 de maio de 2022.

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