

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central Cível do Estado de São Paulo – SP

Processo nº 1115333-42.2021.8.26.0100

GAFISA S/A., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, figurando como parte contrária **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SMART VILA MADALENA**, vêm perante Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve, em atendimento ao despacho retro de fls 1631, vem se manifestar informar que **NÃO CONCORDA** com o valor apurado pelo expert sobre o valor mercadológico do imóvel.

A parte impugna o parecer técnico de avaliação juntado aos autos, por entender que o valor atribuído à vaga de garagem nº 56P, localizada no Condomínio Smart Vila Madalena, mostra-se manifestamente inferior ao seu efetivo valor de mercado.

O laudo concluiu pela avaliação da vaga em **R\$ 57.500,00**, utilizando metodologia que consiste em atribuir à vaga de garagem o equivalente à metade do valor do metro quadrado dos apartamentos da região. Tal critério, embora mencionado pelo avaliador, não reflete adequadamente a realidade mercadológica específica das vagas autônomas de garagem existentes no próprio empreendimento.

Observa-se que a avaliação não levou em consideração importante elemento comparativo existente no mesmo condomínio, qual seja, a avaliação judicial realizada no processo nº **0046923-46.2021.8.26.0100**, referente a vaga de garagem situada no mesmo edifício, na qual foi apurado o valor de **R\$ 64.580,04**.



Avenida Paulista, 171 - 6º andar
01311-904 - São Paulo - SP

Tal circunstância evidencia que o valor de R\$ 57.500,00 atribuído à vaga de garagem objeto destes autos encontra-se substancialmente inferior ao parâmetro já reconhecido em avaliação judicial realizada em processo envolvendo bem da mesma natureza, situado no mesmo empreendimento imobiliário, com características semelhantes e inserido no mesmo contexto mercadológico.

Cumprе destacar que, nos autos do processo nº 0046923-46.2021.8.26.0100, referente a vaga de garagem localizada no Condomínio Smart Vila Madalena, foi realizada avaliação judicial posteriormente homologada pelo Juízo no montante de R\$ 64.580,04. Trata-se de elemento comparativo de elevada relevância, por se referir a unidade autônoma situada no mesmo condomínio, refletindo com maior precisão a realidade mercadológica do empreendimento.

Além disso, chama a atenção o fato de os pareceres apresentados nestes autos terem concluído por valores extremamente próximos entre si — R\$ 55.000,00, R\$ 57.500,00 e R\$ 58.200,00 — todos elaborados por profissionais contratados pela mesma parte interessada, sem que tenha sido realizada análise comparativa com negociações efetivamente praticadas ou com avaliações judiciais de vagas autônomas existentes no próprio condomínio.

Verifica-se, assim, que a avaliação apresentada desconsiderou o melhor elemento comparativo disponível, qual seja, a avaliação judicial realizada no processo nº 0046923-46.2021.8.26.0100, cujo valor homologado alcançou R\$ 64.580,04, quantia significativamente superior àquela atribuída ao bem objeto da presente demanda. Vejamos:



Avenida Paulista, 171 - 6º andar
01311-904 - São Paulo - SP

Mega Leilões / Imóveis / Vagas de Garagem / São Paulo / São Paulo

Vaga de Garagem 8 m² (Condomínio Smart Vila Madalena) - Sumarezinho - São Paulo - SP

Localização

Rua Paulistânia, 215, Sumarezinho, São Paulo, SP

Processo

0046923-46.2021.8.26.0100 ()

Vara

19ª Vara Cível do Foro Central/SP

Controle

Não aplicável

Forum

19ª Vara Cível do Foro Central/SP

Autor

ALEXSANDRO SANTOS DE LIMA

Leiloeiro

Fernando José Cerello G. Pereira
 JUCESP Nº 844 - Leiloeiro Oficial no Estado de São Paulo
 JUCEMG Nº 1192 - Leiloeiro Oficial no Estado de Minas Gerais

Réu

GAFISA S/A

Valor de Avaliação

R\$ 64.580,04 (Sessenta e quatro mil, quinhentos e oitenta reais e quatro centavos) em 6/2026 , que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/ SP .

A diferença entre os valores corresponde a R\$ 7.080,04, representando redução aproximada de 11% em relação ao valor judicialmente reconhecido para vaga de garagem situada no mesmo edifício. Tal discrepância evidencia a existência de subavaliação do bem, sobretudo diante da ausência de justificativa técnica idônea capaz de demonstrar a razão pela qual unidade localizada no mesmo condomínio deveria possuir valor significativamente inferior ao já homologado judicialmente.

Diante desse contexto, requer-se a rejeição do valor atribuído no laudo apresentado, por não refletir adequadamente o valor de mercado do bem. Subsidiariamente, requer-se a realização de nova perícia judicial, com observância dos critérios adotados na avaliação realizada no processo nº 0046923-46.2021.8.26.0100, bem como dos demais elementos mercadológicos efetivamente comparáveis existentes no próprio condomínio, a fim de que seja apurado o real valor de mercado da vaga de garagem em questão.



Avenida Paulista, 171 - 6º andar
 01311-904 - São Paulo - SP

Por fim, requer sejam todas as publicações direcionadas para o advogado **Thiago Mahfuz Vezzi**, regularmente inscrito na OAB/SP sob o número 228.213, com escritório na Avenida Paulista, 171, 8º andar, CEP 01311-904, São Paulo/SP, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 23 de junho de 2026.



Thiago Mahfuz Vezzi

OAB/SP nº 228.213



Avenida Paulista, 171 - 6º andar
01311-904 - São Paulo - SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0046923-46.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente: **Alexsandro Santos de Lima e outro**
Executado: **Gafisa S/A**
Situação do Mandado: **Aguardando Cumprimento**
Oficial de Justiça: **Lilian Cristina de Freitas Gomide (29642)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2024/081189-4 dirigi-me à Rua Paulistânia, nº 215 e aí sendo fui recebida pelo gerente predial Aloísio Pedroso Lira, o qual me levou até o 1º subsolo, onde fica a vaga de garagem nº 56P. Então, pude verificar que se trata de uma vaga de garagem descoberta **AVALIADA** em torno de R\$ 60.000,00. Certifico ainda que, não possuo conhecimentos técnicos específicos sobre valor de garagens, portanto me baseei em informações dadas por um corretor de imóvel que estava no local e também pelo gerente Aloísio. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2025.

Número de Cotas: 106,08
Guia nº 496543

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **0046923-46.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente: **Alexsandro Santos de Lima e outro**
Executado: **Gafisa S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO**

Vistos.

Fls. 315: concordou a executada com a avaliação do oficial de justiça às fls. 311.

Fls. 316: concordou a parte exequente com a avaliação do oficial de justiça às fls. 311, requerendo penhora. A penhora foi há muito deferida (fls. 198/199).

Ante a ausência de impugnação, HOMOLOGO a avaliação do imóvel penhorado às fls. 198/199, fixando o valor de R\$ 60.000,00.

Há muito houve determinação de apresentação de matrícula atualizada do imóvel, constando a averbação da penhora (fls. 220 e 231), não cumprida pela parte exequente até a presente data, mesmo mediante concessão de sucessivos prazos (fls. 235 e 239).

Traga a parte exequente aos autos matrícula atualizada do imóvel, requerendo o que de direito, em 05(cinco) dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Intimem-se.

São Paulo, 15/04/2025.

CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO

Juiz(a) de Direito

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****10ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1115333-42.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Smart Vila Madalena**
Executado: **Gafisa S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Andrea de Abreu**

Vistos.

Homologo a avaliação do imóvel de Matrícula Nº 150.816 em R\$ 64.580,04.

Em 15 dias, nos termos do artigo 883 do CPC, indique a exequente entidade apta à realização do leilão eletrônico para posterior nomeação por este Juízo.

Intime-se.

São Paulo, 30 de junho de 2026.

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