

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES  
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SP.

Processo nº. 1023660-10.2017.8.26.0002

**ROBERTA COTI TRUMAN, MELANIE COTI TRUMAN, EDWARD COTI TRUMAN**, neste ato assistido por sua mãe **ROBERTA COTI TRUMAN**, por seu procurador, nos autos da **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, proposta contra **CHARLES EDWARD TRUMAN** vêm a presença de V. Ex.<sup>a</sup>, expor e requerer o que segue:

1- V. Ex.<sup>a</sup> determinou que *“Para fins de reavaliação do valor do imóvel objeto de penhora, deve o exequente comprovar a cotação do bem no mercado, como eventuais anúncios publicitários, servindo a média como referência”*.

2- Nesse sentido, e antes de apresentar os anúncios para demonstrar a supervalorização do imóvel, necessário ressaltar a seguinte questão.

Conforme se observa no edital do leilão de fls. 932 e no próprio termo de penhora efetivado no presente, houve a penhora do apartamento e de uma vaga de garagem tipo simples.

Ocorre, no entanto, que em todos os anúncios localizados e que serão abaixo anexados, os mesmos referem-se a três vagas de garagem, de forma que tal fato deve ser levado em consideração por V. Ex.<sup>a</sup>, quando do arbitramento do novo valor do apartamento:

Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 162 m<sup>2</sup> por R\$ 1.080.000 COD. PUsvh024

Condomínio Edifício Fontana Di Trevi • Rua Barão do Triunfo, 639 - Campo Belo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

162m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Preço	R\$ 1.080.000
Preço abaixo do mercado	
Condomínio	R\$ 3.042
IPTU	R\$ 1.081

ANUNCIANTE  
Thaís Conlain Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-162m2-venda-RS1080000-id-2684694360/>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

# Edifício Fontana Di Trevi

Edifício Fontana Di Trevi está localizado no endereço Rua Barão do Triunfo, 639, Brooklin Paulista. Confira mais detalhes sobre, ou explore a vizinhança =)

161 a 350m<sup>2</sup> 3 a 4 quartos 2 a 6 banheiros 0 a 3 suítes **3 a 4 vagas** **VENDA A PARTIR DE R\$ 1.080.000**

[https://www.vivareal.com.br/condominio/edificio-fontana-di-trevi-brooklin-paulista-id-40140207-b15e/?utm\\_source=google&utm\\_medium=paid-mix&utm\\_campaign=pmaxcomprasa360br\\_gg\\_pm\\_bg\\_lc\\_ao\\_wb\\_re\\_vr\\_pf&qad\\_source=1&qclid=Cj0KCQiA2eKitBhDcARIsAEGTG42W\\_IVZa52Hw9OD\\_ECIIVASLI8LN0-Fd9Rsc3dVSfBVVZeQZEX1Den0aAt3qEALw\\_wcB&gclidsrc=aw.ds&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.vivareal.com.br/condominio/edificio-fontana-di-trevi-brooklin-paulista-id-40140207-b15e/?utm_source=google&utm_medium=paid-mix&utm_campaign=pmaxcomprasa360br_gg_pm_bg_lc_ao_wb_re_vr_pf&qad_source=1&qclid=Cj0KCQiA2eKitBhDcARIsAEGTG42W_IVZa52Hw9OD_ECIIVASLI8LN0-Fd9Rsc3dVSfBVVZeQZEX1Den0aAt3qEALw_wcB&gclidsrc=aw.ds&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Brooklin / Rua Barão do Triunfo

## Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 161 m<sup>2</sup> por R\$ 1.090.000

COD. ALB692558

Condomínio Edifício Fontana Di Trevi • Rua Barão do Triunfo, 639 - Brooklin, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

161m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes **3 vagas**

**COMPRA R\$ 1.090.000**  
Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 3.450  
IPTU R\$ 3.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-161m2-venda-RS1090000-id-2673672384/>

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Brooklin / Rua Barão do Triunfo

## Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 161 m<sup>2</sup> por R\$ 1.140.000

COD. AP10582

Condomínio Edifício Fontana Di Trevi • Rua Barão do Triunfo, 639 - Brooklin, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

161m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes **3 vagas**

**COMPRA R\$ 1.140.000**  
Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 2.560  
IPTU SOLICITAR

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-161m2-venda-RS1140000-id-2632053153/?itl\\_id=1000184&itl\\_name=vivareal - recommendations-container similarity to vivareal pagina-produto](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-161m2-venda-RS1140000-id-2632053153/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal - recommendations-container similarity to vivareal pagina-produto)

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Brooklin / Rua Barão do Triunfo

## Apartamento com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 161 m<sup>2</sup> por R\$ 1.175.000

COD. S893794595

Rua Barão do Triunfo - Brooklin, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

161m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes **3 vagas**

**COMPRA R\$ 1.175.000**  
Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 2.560  
IPTU R\$ 850

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-161m2-venda-RS1175000-id-2675859683/?itl\\_id=1000184&itl\\_name=vivareal - recommendations-container similarity to vivareal pagina-produto](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-161m2-venda-RS1175000-id-2675859683/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal - recommendations-container similarity to vivareal pagina-produto)

3- Fazendo a média entre os anúncios alcançamos o valor atual de R\$ 1.113.000,00 (apartamento + 03 vagas de garagem), contra a avaliação em 06/2023 de R\$ 1.520.669,82 (apartamento + 1 vaga de garagem) em junho de 2023.

4- Dessa forma, e diante dos anúncios acima apresentados, conclui-se que a avaliação do imóvel encontra-se exacerbada e fora da realidade do mercado, motivo pelo qual é necessária a readequação por V. Ex.<sup>a</sup>, levando em consideração a questão da garagem acima arguida, para que assim novo leilão possa ser designado.

Pede deferimento.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2024.

**HELDER CURY RICCIARDI**  
**OAB/SP 208.840**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES  
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, 3º ANDAR, SANTO AMARO - CEP  
 04795-100, FONE: (11) 4322-9059, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:  
 STOAMARO1FAM@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo: **1023660-10.2017.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**

Exequente: **Melanie Coti Truman e outros**

Executado: **Charles Edward Truman**

Justiça Gratuita

Juíza de Direito: **Vanessa Vaitekunas Zapater**

Vistos.

Diante das diversas tentativas frustradas de alienação judicial do imóvel pelo valor atualizado da avaliação, evidencia-se que o valor de mercado do bem é inferior àquele considerado para o leilão.

A parte exequente trouxe indicações de outros imóveis anunciados no mercado por valor inferior e o próprio leiloeiro já havia apontado a necessidade de redução às fls. 763.

Neste quadro, considerados os valores de metro quadrado indicados pelo leiloeiro às fls. 763, e tendo em vista que os anúncios apresentados pelo exequente revelam que outros imóveis tem mais vagas de garagem, o que certamente representa valorização maior daqueles em comparação ao imóvel em apreço que só dispõe de uma vaga, mas considerando também que o valor de venda do imóvel deve garantir não apenas a dívida ora cobrada mas outras que sobre o bem recaem, REDUZO o valor de avaliação para R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais) equivalente ao menor valor encontrado pelo exequente.

Intime-se o leiloeiro para que designe nova praça.

Intime-se.

São Paulo, 18 de junho de 2024

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006**