

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

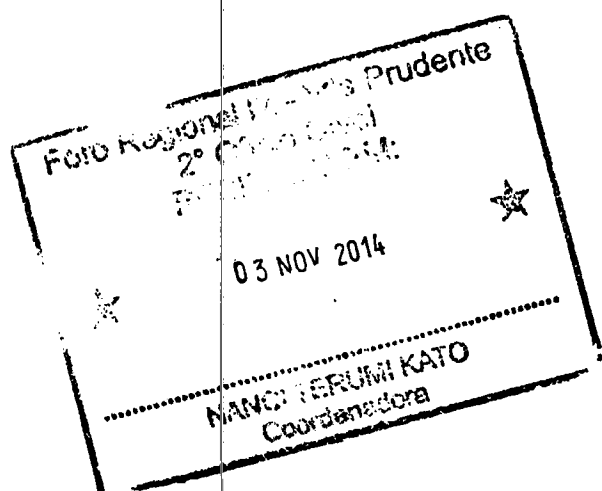
251
V

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0005719 - 68 / 02
Controle nº 838 / 02

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA E OUTROS** em face de **MARA FUNARO MORETTI**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO



252
✓

1. OBJETIVO

Determinar o justo, real e atual valor de venda do imóvel constituído de terreno e benfeitorias situado à Rua Manuel Onha, nº 208, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial destina-se a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

253
/

- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.



254
/

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

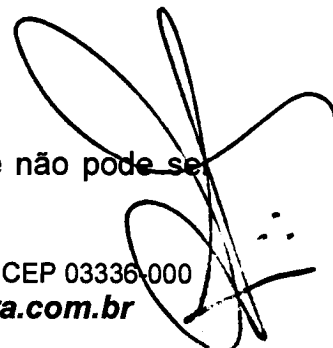
Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.



25/
9

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.



5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.



5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.



258
✓

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.



259
D

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

260
✓

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- DIRETOS: Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- INDIRETOS: Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

261
2

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

2602
D

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**



263
/

8.1. VISTORIA

À vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

265
A

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = *fabiomartin@terra.com.br***



8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.



267
12

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

208
D/

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Manuel Onha, nº 208 no Bairro da Vila Oratório na Cidade de São Paulo, SP, sobre o setor 052 da quadra 024 e lote 014, constituído por terreno e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui forte adensamento de imóveis residenciais, onde há uma razoável proximidade com a Rua do Oratório, ou seja, próxima das lojas, farmácias, posto de gasolina, lanchonetes, dentistas, prestadores de serviços e coletivos integrados ao Metropolitano.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão das Ruas Silva Coutinho, Tambiú e Guaru.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei 13.430/04 e 13.885/04, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, "VP-ZM-02".

Para o logradouro, os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de 0,50, coeficientes mínimos de 0,20 e máximos de 2,00, além do coeficiente básico de 1,00.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 463,14/m²/ 2.011.

269/0

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso direto ao logradouro é feito pelas Ruas Delmo Cezaretti e do Oratório.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro é servido por:

- ligação de água potável; águas pluviais; esgoto; iluminação pública; rede de telefonia; guias, sarjetas, asfalto; correios; posto policial, coleta de lixo.

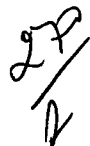
9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

A casa possui classe residencial, grupo de casas com padrão médio (1.2.5) no intervalo médio de (R8N = 1,3860), conforme preconiza o Caderno de Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP).

9.7. BENFEITORIAS

Trata-se de um sobrado com área total construída de 360,00 m², erigida sobre terreno, firme, seco e topografia em nível para o logradouro público, onde:

- há três vagas de garagem coberta para veículos de passeio, banheiro social, área de serviço, lavabo, amplo terraço na suíte de casal, cozinha e sala de jantar/estar, três suítes, dormitório, banheiro social e quintal, onde o imóvel possui estado de conservação – “c – regular” e idade de 25 anos.



10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa seqüência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$Vt = [Vu \times (Ff + Fp + Ft + Fc + Fe - n + 1) \times At]$$

Onde:

Vt = valor do terreno

At = área do terreno

Vut = valor unitário do terreno

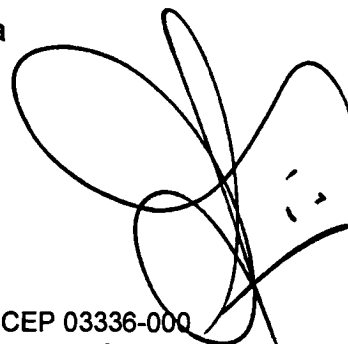
Ff = fator de frente

Fp = fator de profundidade

Ft = fator de topografia

Fc = fator de comercialização

Fe = fator de esquina



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$Foc = R + k \times (1 - R)$

$$Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: $R8 N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

272
1/1

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o parâmetro fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo, SINDUSCON-SP, utilizando-se o CUB = R\$ 1.167,45/m² para o mês de Setembro de 2.014.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, absolutamente todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - II (dois) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (cinco amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, excluem-se aqueles fora do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, onde não houve a exclusão de nenhum elemento comparativo, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, ou seja, de terreno com frente de 10,00 m e profundidade equivalente variando entre 25,00 m e 40,00 m, com topografia em nível e valor unitário de R\$ 1.731,62/m² (Um Mil, Setecentos e Trinta e Um Reais e Sessenta e Dois Centavos por metro quadrado).

Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

279
H

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Transportando o unitário paradigma para o lote avaliando, sito à Rua Manuel Onha, nº 208 no Bairro da Vila Oratório na Cidade de São Paulo, SP, frente efetiva de 8,000 m e profundidade equivalente de 26,56 m, topografia em nível com a rua, obter-se-á o valor unitário de R\$ 1.637,66/m² (Um Mil, Seiscentos e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Seis Centavos por metro quadrado), mediante aplicação da fórmula abaixo descrita:

$$V_t = [V_u \times (F_f + F_p + F_t + F_c + F_e - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = R\$ 1.731,62 /m^2 \times [(8,000/10,00)^{0,25} + (26,56/26,56)^{0,50} + (1,000) + (1,000) + (1,000) + (-5) + 1] \times 212,50 m^2 = R\$ 1.731,62/m^2 \times 0,9457 \times 212,50 m^2$$

$$V_t = R\$ 348.003,83$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 348.000,00 - (Outubro / 2014)

(Trezentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

10.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

10.2.1. CASA ASSOBRADADA - "MEDIÇÃO" - (A.C = 360,00 m²)

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

- a). $I(e)$ = "25 anos" (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) – CUB-SP - Setembro/14 = R\$ 1.167,45/m²;

- b). $I(r)$ = "70 anos" (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 25/70 = 0,3571$ ou 36,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "c" – regular (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,8580")

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,8580) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,8864"

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão médio no intervalo médio (1.2.5) de $R8N$] = "1,3860";

$V(c) = R8N \times Sinduscon \times Ac \times Foc$

$V(c) = (1,3860 \times R\$ 1.167,45/m^2 \times 360,00 m^2 \times 0,8864)$

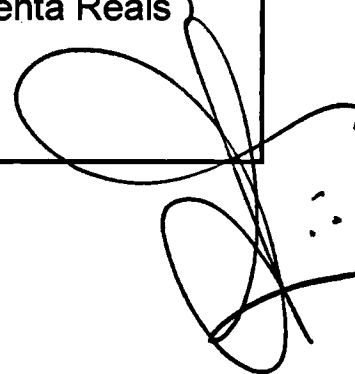
$V(c) = R\$ 516.337,62$

10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as benfeitorias, sito à Rua Manuel Onha, nº 208 no Bairro da Vila Oratório na Cidade de São Paulo, SP, bem como 360,00 m² de área total construída (aferida in loco), considerando o mesmo de classe residencial, grupo casas, padrão médio com intervalo médio de R8N, idade igual a vinte e cinco anos, além de possuir estado de conservação “c – regular”, o valor correspondente à construção, é de:

R\$ 516.340,00 - (Outubro / 2014)

(Quinhentos e Dezesesseis Mil, Trezentos e Quarenta Reais)



2x6
H

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor de venda do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito à Rua Manuel Onha, nº 208 no Bairro da Vila Oratório na Cidade de São Paulo, SP, é de:

R\$ 864.340,00 - (Outubro / 2014)

(Oitocentos e Sessenta e Quatro Mil, Trezentos e Quarenta Reais)

Observação importante: este signatário utilizou as fotos disponíveis no site da Imobiliária Lello Imóveis, visto que o imóvel foi colocado à venda pela requerida.



277
D

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 27 (vinte e sete) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 05 (cinco) anexos conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|---|
| Anexo | I | - | Pesquisa de Valores |
| Anexo | II | - | Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa |
| Anexo | III | - | Tabela de Homogeneização dos Fatores |
| Anexo | IV | - | Croqui Cartográfico de Localização |
| Anexo | V | - | Documentação Fotográfica |

São Paulo, 30 de Outubro de 2.014.

Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

27/8

ANEXO I

239
28

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Água Marinha, n.º 95
Bairro: Vila Oratório
Setor: 052
Quadra: 024

Data: 16/10/2014

Zona: ZM-02
I.F.1: 453,65/11

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 450.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 240,00 m²
Testada: 8,000 m
Topografia: em nível com a rua

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: térrea
Padrão: simples no intervalo máximo de R8N, ou seja, (1.2.4 = 1,2000)
Idade: 35 anos

Área Térreo: 150,00 m²
Área Superior: 000,00 m²

Valor da Construção: R\$ 112.308,00
Área Total: 150,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carbone Imóveis
Endereço - Rua Itamaracá, n.º 200
Contato - Sr. Lincoln

Fone: (11) 2606-4000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "f", ou seja, necessitando de reparos simples a importantes
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

280/12

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Água Marinha, n.º 68
Bairro: Vila Oratório
Setor: 052
Quadra: 011

Data: 16/10/2014

Zona: ZM-02
I.F.1: 472,64/11

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 480.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 232,20 m²
Testada: 8,600 m
Topografia: em nível com a rua

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: térrea
Padrão: simples no intervalo "máximo de R8N", ou seja, (1.2.4 = 1,2000)
Idade: 42 anos

Área Térreo: 150,00 m²

Valor da Construção: R\$ 113.644,25

Área Superior: 000,00 m²

Área Total: 150,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carbone Imóveis
Endereço - Rua Itamaracá, n.º 200
Contato - Sr. Lincoln

Fone: (11) 2606-4000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "e", ou seja, necessitando de reparos simples
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

Handwritten signature in blue ink.

281
D

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Paulo de Lima Correa, n.º 140
Bairro: Vila Oratório
Setor: 052
Quadra: 024

Data: 16/10/2014

Zona: ZM-02
I.F.1: 476,86/11

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 820.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 350,00 m²
Testada: 10,00 m
Topografia: em nível com a rua

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: assobradada
Padrão: superior no intervalo "médio de R8N", ou seja, (1.2.6 = 1,7760)
Idade: 17 anos

Área Térreo: 100,00 m²

Valor da Construção: R\$ 358.282,00

Área Superior: 100,00 m²

Área Total: 200,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carbone Imóveis
Endereço - Rua Itamaracá, n.º 200
Contato - Sr. Lincoln

Fone: (11) 2606-4000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

282
D

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Manuel Onha, n.º 506
Bairro: Vila Oratório
Setor: 052
Quadra: 243

Data: 16/10/2014

Zona: ZM-02
I.F.1: 427,27/11

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 550.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 171,00 m²
Testada: 6,000 m
Topografia: em nível com a rua

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: térrea
Padrão: médio no intervalo "médio de R8N", ou seja, (1.2.5 = 1,3860)
Idade: 17 anos

Área Térreo: 130,00 m²
Área Superior: 000,00 m²

Valor da Construção: R\$ 173.665,90
Área Total: 130,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ávila & Manno Imóveis
Endereço - Avenida Paes de Barros, n.º 1.547
Contato - Sr. Sérgio

Fone: (11) 2020-1122

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "d", ou seja, entre regular e necessitando de reparos simples
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



283
✓

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Farol Paulistano, n.º 144
Bairro: Vila Oratório
Setor: 052
Quadra: 115

Data: 16/10/2014

Zona: ZM-02
I.F.1: 437,83/11

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais
Natureza: oferta

Valor: R\$ 800.000,00

DADOS DO TERRENO

Área: 150,00 m²
Testada: 5,000 m
Topografia: em nível com a rua

Situação: Meio de Quadra
Formato: Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: assobradada
Padrão: superior no intervalo "máximo de R8N", ou seja, (1.2.6 = 1,9800)
Idade: 04 anos

Área Térreo: 100,00 m²
Área Superior: 100,00 m²

Valor da Construção: R\$ 449.365,51
Área Total: 200,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carbone Imóveis
Endereço - Rua Itamaracá, n.º 200
Contato - Sra. Luciana

Fone: (11) 2606-4000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "b", ou seja, entre nova e regular
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

28/12/20

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

285
/

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 01

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 8,000 m;

$$C(f) = (Fr/Fp)^f = (10,00/8,000)^{0,25} = 1,0574, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o $C(p) = 1,0000$;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = 0,9000$, pois o status do imóvel é de negócio realizado no mercado imobiliário;

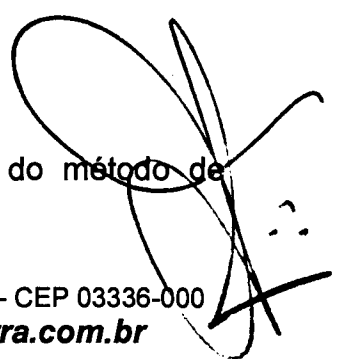
Cálculo do fator de transposição:

$$C(ft) = (\text{Índice fiscal do avaliando})/(\text{Índice fiscal do elemento comparativo}) \\ = 463,14/453,65 = 1,0209;$$

Cálculo do fator de topografia:

$$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = 1,0000;$$

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

286
2

- a). $I(e)$ = “35 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB-SP - Setembro/14 = R\$ 1.167,54/m²;
- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 35/70 = 0,5000$ ou 50,00%;
- c). R (valor residual) = “20%”;
- d). estado de conservação da edificação = “f” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);
- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,4180”);

Sendo assim, teremos:

$$Foc \text{ (fator de obsolescência)} = R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,4180) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$Foc \text{ (fator de obsolescência)} = “0,5344”$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/simples) – padrão simples (1.2.4) = $R8N$ (intervalo máximo de $R8N$) = 1,2000

$$Cc = R8N \times \text{Sinduscon-SP} \times Ac \times Foc$$

$$Cc = (1,2000 \times \text{R\$ } 1.167,54/\text{m}^2 \times 150,00 \text{ m}^2 \times 0,5344)$$

$$Cc = \text{R\$ } 112.308,00 \text{ ou Valor das Benfeitorias}$$

Logo, teremos:

$$\text{Valor do terreno} = \text{Valor de Venda do Imóvel} - \text{Valor das Benfeitorias}$$

$$\text{Valor do terreno} = [(\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,900) - \text{R\$ } 112.308,00]$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 292.691,99$$

Portanto, teremos:

$$(\text{R\$}/\text{m}^2) = 292.691,99/240,00 = \mathbf{1.219,55 \text{ R\$}/\text{m}^2}$$





MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 02

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 8,600 m;

$$C(f) = (Fr/Fp)^{0,25} = (10,00/8,600)^{0,25} = 1,0384, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 27,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o $C(p) = 1,0000$;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = 0,9000$, pois o status do imóvel é de negócio realizado no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo}) \\ = 463,14/472,64 = 0,9799;$$

Cálculo do fator de topografia:

$$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = 1,0000;$$

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



- a). $I(e)$ = "42 anos" (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB-SP - Setembro/14 = R\$ 1.167,45/m²;

- b). $I(r)$ = "70 anos" (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 42/70 = 0,6000$ ou 60,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "e" (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,4260");

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,4260) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,5408"

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/simples) – padrão simples (1.2.4) = $R8N$ (intervalo máximo de $R8N$) = 1,2000

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,2000 \times R\$ 1.167,45/m^2 \times 150,00 m^2 \times 0,5408)$

$Cc = R\$ 113.644,25$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 480.000,00 \times 0,900) - R\$ 113.644,25]$

Valor do terreno = R\$ 318.355,75

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 318.355,75/232,20 = 1.371,04 R\$/m^2$



289
12

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 03

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 10,00 m;

$$C(f) = (Fr/Fp)^{0,25} = (10,00/10,00) = 1,0000, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 35,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o $C(p) = 1,0000$;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = 0,9000$, pois o status do imóvel é de negócio realizado no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo}) \\ = 463,14/476,86 = 0,9712;$$

Cálculo do fator de topografia:

$$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = 1,0000;$$

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



- a). $I(e)$ = "17 anos" (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB-SP - Setembro/14 = R\$ 1.167,45/m²;

- b). $I(r)$ = "70 anos" (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 17/70 = 0,2428$ ou 24,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "c" (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,8300");

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,8300) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,8640"

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/superior) – padrão superior (1.2.6) = $R8N$ (intervalo máximo de $R8N$) = 1,7760

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,7760 \times R\$ 1.167,45/m^2 \times 200,00 m^2 \times 0,8640)$

$Cc = R\$ 358.282,00$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

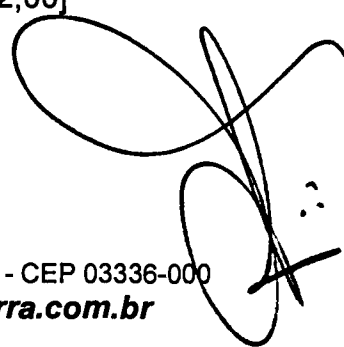
Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 820.000,00 \times 0,900) - R\$ 358.282,00]$

Valor do terreno = R\$ 461.718,00

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 461.718,00/350,00 = 1.319,19 R\$/m^2$



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

291/12

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 04

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 6,000 m;

$$C(f) = (Fr/Fp)^{0,25} = (10,00/6,000)^{0,25} = 1,1362, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 28,50 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o $C(p) = 1,0000$;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = 0,9000$, pois o status do imóvel é de negócio realizado no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo}) \\ = 463,14/447,27 = 1,0355;$$

Cálculo do fator de topografia:

$$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = 1,0000;$$

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



- a). $I(e)$ = "17 anos" (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB-SP - Setembro/14 = R\$ 1.167,45/m²;

- b). $I(r)$ = "70 anos" (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 17/70 = 0,2428$ ou 24,00%;

- c). R (valor residual) = "20%";

- d). estado de conservação da edificação = "d" (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação "0,7820");

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,7820) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = "0,8256"

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/médio) – padrão médio (1.2.5) = $R8N$ (intervalo médio de $R8N$) = 1,3860

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,3860 \times R\$ 1.167,45/m^2 \times 130,00 m^2 \times 0,8256)$

$Cc = R\$ 173.665,90$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 550.000,00 \times 0,900) - R\$ 173.665,90]$

Valor do terreno = R\$ 321.334,10

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 321.334,10/171,00 = 1.879,15 R\$/m^2$



293/9

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA FICHA DE PESQUISA N.º 05

Dados:

Cálculo do fator de testada:

- testada = 5,000 m;

$$C(f) = (Fr/Fp) = (10,00/5,000) = 1,1892, \text{ para } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr;$$

Cálculo do fator de profundidade:

- profundidade = 30,00 m;

Observação: não haverá o cálculo desse fator, pois tal profundidade está compreendida dentro do intervalo de P(mín) 25,00 m a P(máx) 40,00 m, portanto o $C(p) = 1,0000$;

Cálculo do fator de fonte: teremos $1,0000 - 10\% = C(fo) = 0,9000$, pois o status do imóvel é de negócio realizado no mercado imobiliário;

Cálculo do fator de transposição:

$$C(ft) = (\text{índice fiscal do avaliando})/(\text{índice fiscal do elemento comparativo}) \\ = 463,14/437,83 = 1,0578;$$

Cálculo do fator de topografia:

$$C(ftop) = (\text{em nível com a rua}) = 1,0000;$$

Dados provenientes da ficha de pesquisa (aplicação do método de Ross/Heidecke):



294

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- a). $I(e)$ = “04 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB-SP - Setembro/14 = R\$ 1.167,45/m²;

- b). $I(r)$ = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção);
 $I(e)/I(r) = 04/70 = 0,0571$ ou 6,000%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “b” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,9650”);

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1-R) = [0,20 + (0,9650) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,9720”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: (residencial/casas/superior) – padrão superior (1.2.6) = $R8N$ (intervalo máximo de $R8N$) = 1,9800

$Cc = R8N \times Sinduscon-SP \times Ac \times Foc$

$Cc = (1,9800 \times R\$ 1.167,45/m^2 \times 200,00 m^2 \times 0,9720)$

$Cc = R\$ 449.365,51$ ou Valor das Benfeitorias

Logo, teremos:

Valor do terreno = Valor de Venda do Imóvel – Valor das Benfeitorias

Valor do terreno = $[(R\$ 800.000,00 \times 0,900) - R\$ 449.365,51]$

Valor do terreno = R\$ 270.634,49

Portanto, teremos:

$(R\$/m^2) = 270.634,49/150,00 = 1.804,23 R\$/m^2$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

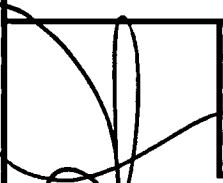


ANEXO III

Fábio Martin

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 5060203570

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS							
ELEMENTOS	LOTES	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR
		TESTADA	PROFUND.	TRANSP.	TOPOGR.	FRENTES MÚLTIPLAS	HOMOGENEIZADO
(Nº)	(R\$/M2)	(Ft)	(Fp)	(Ftr)	(Ftop)	f(fm)	(R\$/M2)
1	1.219,55	1,0574	1,0000	1,0209	1,0000	1,0000	1.315,04
2	1.371,04	1,0384	1,0426	0,9799	1,0000	1,0000	1.454,54
3	1.319,19	1,0000	1,1180	0,9712	1,0000	1,0000	1.436,86
4	1.879,15	1,1362	1,0000	1,0355	1,0000	1,0000	2.201,80
5	1.804,23	1,1892	1,0000	1,0578	1,0000	1,0000	2.249,87
Grau de Precisão - III, conforme preconiza, a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos).	Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja, "6 pontos", conforme preconiza, a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos).	Atendendo o intervalo admissível para o conjunto de fatores (0,40 a 2,50) - (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, Grau de Fundamentação - II.		SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS			8.658,11
				MÉDIA ARITMÉTICA			1.731,62
				DESMIO PADRÃO COM + OU - 30%			2.251,11
							1.212,14

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

297
/

ANEXO IV

Rua Emilia Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

299
A

ANEXO V

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

300/2

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Manuel Onha.



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Manuel Onha.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

301/12

FOTO nº 03 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



FOTO nº 04 Vista da placa, indicando que o imóvel avaliando está à venda na Imobiliária Lello.



Rua Emília Marengo, nº 260 - 14º Andar - Conj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabiomartin@terra.com.br**

301/12

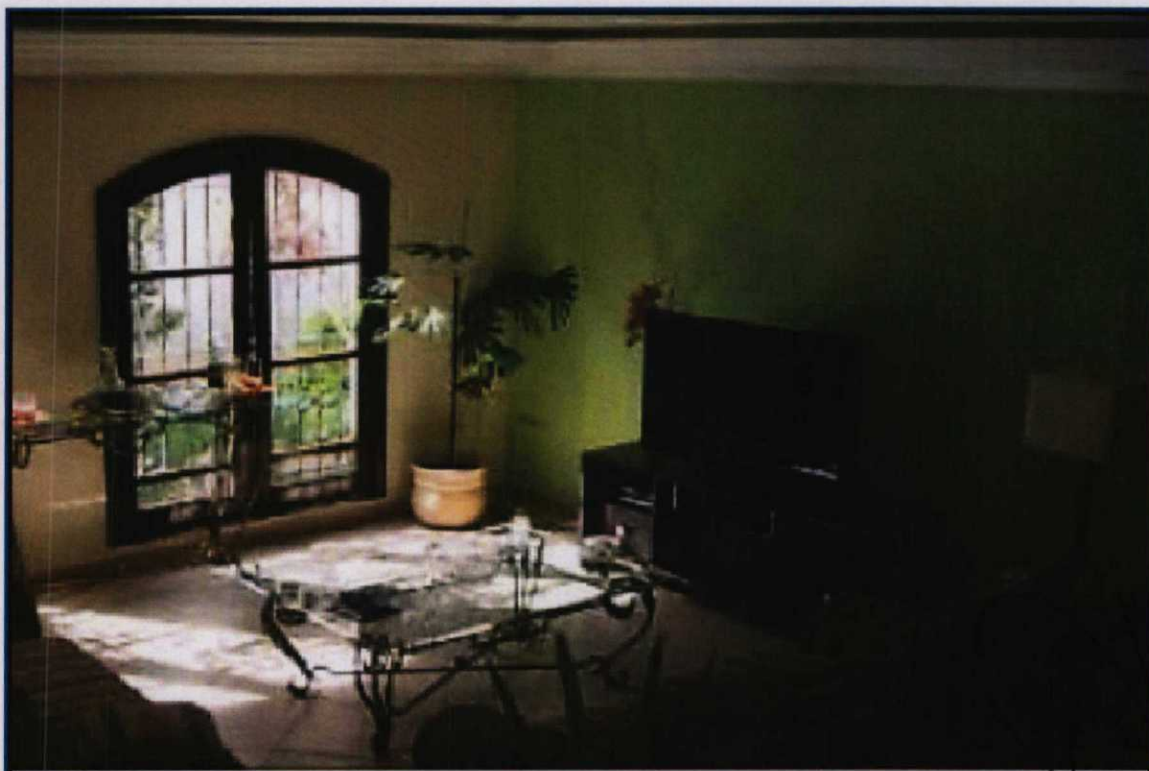
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

32/4

FOTO nº 05 Vista do número de identificação no imóvel objeto da avaliação.



FOTO nº 06 Vista da sala de estar no imóvel avaliando.



Handwritten signature in blue ink.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

203
/

FOTO nº 07 Vista do dormitório de solteiro no imóvel avaliando.



FOTO nº 08 Vista da 1ª suíte no imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

30/11

FOTO nº 09 Vista da 2ª suíte no imóvel avaliando.



FOTO nº 10 Outra vista da 2ª suíte no imóvel avaliando.



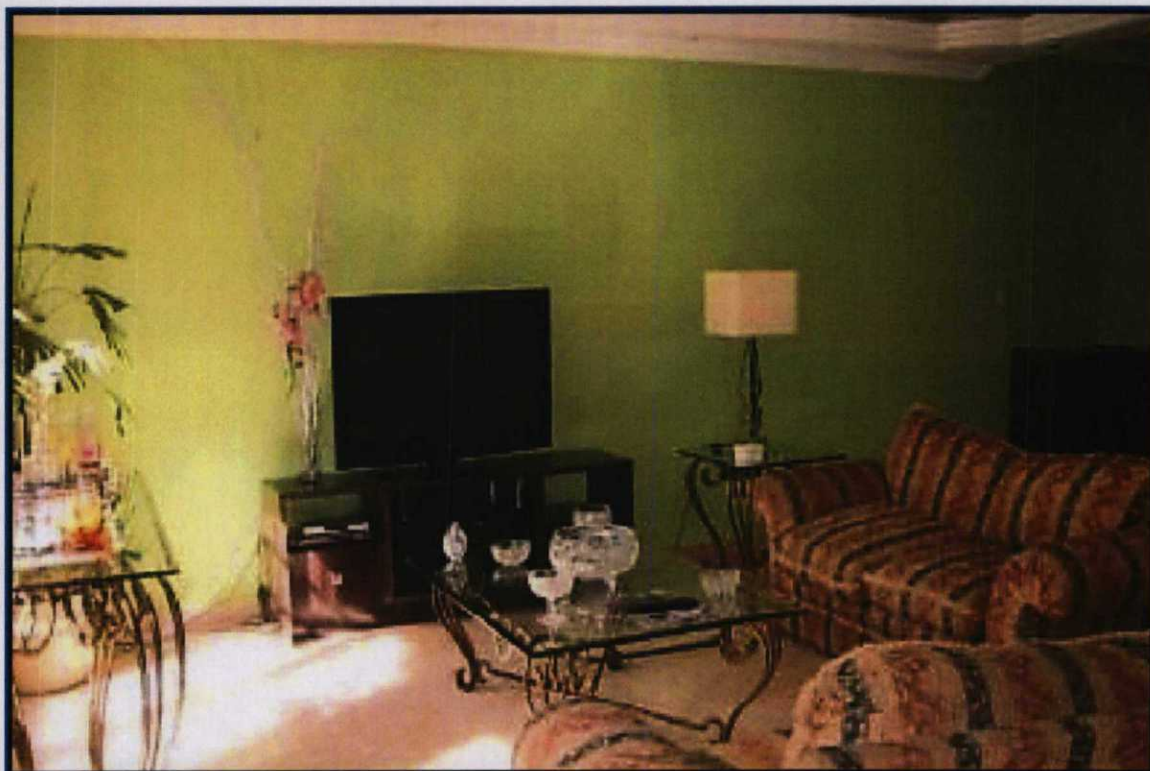
305

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista da 3ª suíte no imóvel avaliando.



FOTO nº 12 Outra vista da sala de estar no imóvel avaliando.



+
+
+
+
+
+
+
+
+
+
+
+
+
+
+

JUNTADA

Em 21 JAN 2015

Junto a estes Autos

- () petição
() petição e doc
() ofício
() mandado
()

Eu, , Maria Aparecida
Pereira S.Lucchini,
escrevente digitei.

[illegible]



SAO PAULO (SP), 21 de Janeiro de 2015 .

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a)

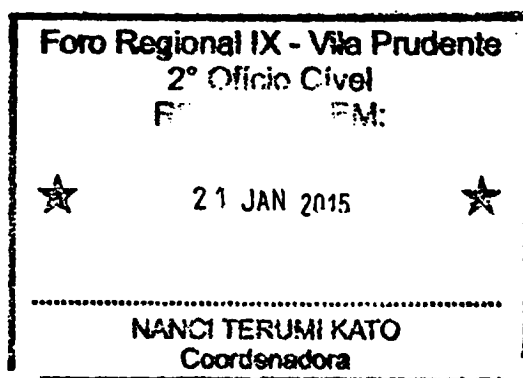
Informamos a V.Exa. que se encontra depositado valor neste Banco, à disposição desse Juízo, na conta judicial abaixo discriminada:

Processo n.º: 0005719-68.2002.8.26.0009
Reu: MARA FUNARO MORETTI
CPF/CNPJ: 247.529.298-99
Autor: MARIO SERGIO GARCIA
CPF/CNPJ: 043.641.668-98
Valor original: R\$ 375,00
Agência depositária: 5905 - 6 PODER JUDICIARIO
N.º da conta judicial: 4200116001598
N.º da parcela: 1
Data do depósito: 11.07.2014
Depositante: MARIO SERGIO GARCIA

Respeitosamente,

Banco do Brasil S.A.
FORUM REG.V.PRUDENTE
AV.SAPOPEMBA,3740
SAO PAULO - SP .

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) de Direito
2 VARA CIVEL
SAO PAULO F. V. PRUDENTE - SP .



308
h

entifico e com te haver expedido Mandado
de levantamento n.º 1712015, em
favor do peito e deuses e hús
sauro do moril.

m de 22 JAN 2015

Escr. Subst.
Maria A. F. S. Lucchin
Escr M 305.543-1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0008/2015, foi disponibilizado na página 2399/2405 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/02/2015. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Paula Dea Romero da Silva Mello (OAB 231798/SP)

Manoel Barreiro Rodrigues (OAB 56734/SP)

MANOEL BARREIRO RODRIGUES (OAB 56734/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes do laudo pericial de fls. 251/305."

SÃO PAULO, 2 de fevereiro de 2015.

Andréa La Manna Marques da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

Pelo Leitor

Rebr a g e 30/3/15

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) DIRIGENTE DO 2º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL
IX - VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº 5719-68/02

SEÇÃO 2ª Ofício

REQUERENTE: André Spass de André

ENDEREÇO: Rua Jilho de S. José 86

TELEFONE: 27838222

Eu, advogado/estagiário acima identificado, requeiro carga dos autos do processo em referência, por 01 (uma) hora, nos termos dos Provimentos 04/2006, 15/2008, 20/2009, 09/2011 e 20/2011, todos da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP.

SÃO PAULO, 05/2/14

[Assinatura]

(assinatura do advogado/estagiário)

OAB/ nº

154785

Horário de Entrega dos Autos ao Advogado ou Estagiário:

10:25h

(visto do Dirigente ou Escrevente e matrícula)

Horário de Devolução dos Autos à Serventia:

11:00h

(visto do Dirigente ou Escrevente e matrícula)

JUNTADA

12 de

09

de 1915

auto a estos autos *quia + 03 plan*

que sigue +

f

PODER JUDICIÁRIO
MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL

Número de Cartório: 17/2015

Comarca Comarca da Capital -X-		Fórum Fórum do Foro Regional IX - Vila Prudente -X-		Data de Emissão 22/01/2015 -X-	Data de Expedição 30/03/2015 -X-
Vara 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente -X-		Ofício 2º Ofício Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente -X-		Processo/Ano 0005719-68.2002.8.26.0009 -X-	
Ao Banco do Brasil S.A. -X-				Agência 5905-6 -X-	
Conta Número 1900121413546 -X- 1900121413546 -X- 4200116001598 -X- 4200116001598 -X- 4200116001598 -X-		Gula de Recolhimento Número 1 -X- 2 -X- 2 -X- 3 -X- 1 -X-		Data do Depósito 16/05/2014 -X- 11/06/2014 -X- 12/08/2014 -X- 10/09/2014 -X- 11/07/2014 -X-	
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar Fabio Martin -X-			Documento de Identificação 15.651.998 -X-	CPF/CNPJ 077.476.538-08 -X-	
Nome do Procurador perito judicial - CREA nº 5060203570 -X-		Nº OAB x -X-	Procuração(fis. dos autos) x -X-	Valor de Direito a Retirar 2.000,00 -X-	
Conta em Nome de / Partes Mario Sergio Garcia x Mara Funaro Moretti -X-				Valor Total Retirado	
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-					
Observações mais as cominações legais -X-					
Levantamento Pretendido () imediato () No dia de conta Judicial					
O(A) Juiz(a) de Direito		Escrivão(a) / Diretor(a)		Data	Assinatura
Nome: MARCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE -X-		Nome: NANCY TERUMI KATO -X- TATIANA ZUCOLIN Chefe de Seção Judiciário Matr. 357.009-9		Recebi o valor do presente	
		Matrícula: 314.633-3		Assinatura	
				Identidade: 15.651.998	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle

2ª Via

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO



02/04/2015

BANCO DO BRASIL
Ouvidoria BB 0800 729 5678

13:43:20

3128

Resgate Deposito Judicial - Comprovante de Emissao de Credito em Conta

Numero de Protocolo : 00000000020935870 Nr. Seq. Pagamento : 0001
Conta Judicial : 1900121413546

Tribunal : TRIBUNAL DE JUSTICA
Comarca : SAO PAULO F. V. PRUDENTE
Orgao : 2 VARA CIVEL
Processo : 0005719-68.2002.8.26.0009

DADOS DAS PARTES

Reu : MARA FUNARO MORETTI CPF/CNPJ: 0000000000000000
Autor : MARIO SERGIO GARCIA CPF/CNPJ: 043.641.668-98

DADOS DO ALVARA

Numero do Alvara : 0017/2015 EB Data do Alvara: 30/03/2015
Data do Levantamento : 01/04/2015

BENEFICIARIO

Nome : FABIO MARTIN CPF/CNPJ: 077.476.538-08

DETALHAMENTO DO RESGATE

Valor do Capital : R\$ 2.000,00
Valor dos Rendimentos : R\$ 104,15
Valor do IR : R\$ 0,00
Valor Liquido do Resgate : R\$ 2.104,15

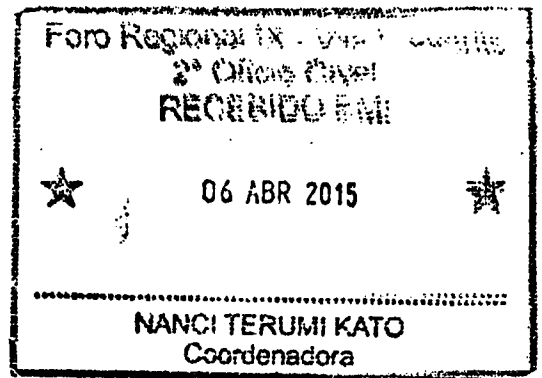
DADOS DO CREDITO

Banco : 001 - BANCO DO BRASIL S.A. Agencia: 5952
Conta : 00000700265-3
Titular da Conta : FABIO MARTIN
CPF/CNPJ do Titular da Conta: 00007747653808
Valor liquido Repasse: 2.104,15 Data do credito: 01/04/2015

Autenticacao Eletronica: 29D7AEE7A87F32DE

----- Fim da Impressão -----

JUL 12, 12/2, 13/2 V



313

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente, Comarca de São Paulo, SP

Autos nº 0005719-68.2002.8.26.0009

009 2 FUIP.15.00004304-3 00215 1817 51

P27V

MARA FUNARO MORETTI, por sua advogada, nos autos dos EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida por SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA E OUTRO, vem, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho disponibilizado no DJe de 02/02/2015, IMPUGNAR por completo o laudo pericial de fls. 251/305, haja vista que o i. perito, em momento algum, tentou contato com a Executada a fim de realizar a avaliação interna do imóvel penhorado, prejudicando sua avaliação.

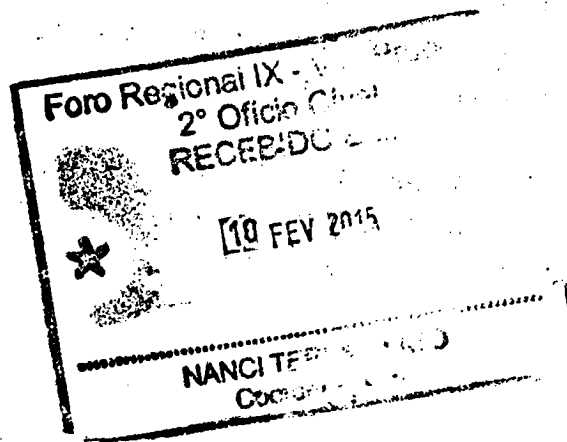
Assim, considerando que o imóvel não foi avaliado em seu interior, necessária a complementação do laudo¹, resguardando-se a Exequente à manifestação naquela oportunidade.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de setembro de 2012.


Paula Dea Romero da Silva Mello
OAB(SP) nº 231.798

¹ Execução. (...) Complementação da perícia. Admissibilidade. Perito que não teve acesso ao interior do imóvel. Perícia realizada restou incompleta. Determinada sua complementação. Recurso provido. (TJSP, AI nº 0041445-18.2011.8.26.0000, Rel. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2011)



318

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente, Comarca de São Paulo, SP

Autos nº 0005719-68.2002.8.26.0009

538/2 >

MARA FUNARO MORETTI, por sua advogada, nos autos dos **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA** **OUTRO**, vem, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho disponibilizado no DJe de 02/02/2015, **IMPUGNAR** por completo o laudo pericial de fls. 251/305, haja vista que o i. perito, em momento algum, tentou contato com a Executada a fim de realizar a avaliação interna do imóvel penhorado, prejudicando sua avaliação.

16-02-2015 14:33 PRU 000.0.0135417A SF13.20

Assim, considerando que o imóvel não foi avaliado em seu interior, necessária a complementação do laudo¹, resguardando-se a Exequerente à manifestação naquela oportunidade.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de setembro de 2012.


Paula Dea Romero da Silva Mello
OAB(SP) nº 231.798

¹ Execução. (...) Complementação da perícia. Admissibilidade. Perito que não teve acesso ao interior do imóvel. Perícia realizada restou incompleta. Determinada sua complementação. Recurso provido. (TJSP, AI nº 0041445-18.2011.8.26.0000, Rel. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2011)

2º Ofício Cível
RECEBIDO EM:

13 FEB 2015

TERUMI KATO
donadora

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE – SP.**

009 2 FUIP.15.00004703-8 110215 1553 30

PROCESSO Nº 0005719-68.2002.8.26.0009
EXECUÇÃO

MÁRIO SÉRGIO GARCIA E SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA, exequêntes nos autos da execução de título extrajudicial, em epígrafe, em que é executada **MARA FUNARO MORETTI**, que se processa perante esse Respeitável Juízo e Cartório respectivo, vem, por seu advogado ao final assinado e com o respeito de sempre à honrosa presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de *fls.*, em cumprimento ao r. despacho de *fls.*, informar que concorda com a manifestação apresentada pelo Sr. Expert, as *fls. 251/305*, na qual ratificou e manteve os valores presentes no Laudo Pericial.

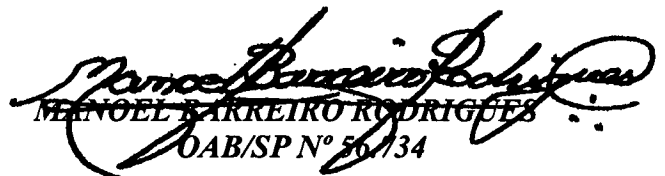
Outrossim, requerem os exequêntes se digne Vossa Excelência designar data para pracemento do imóvel e a juntada de Planilha de Cálculo atualizada.

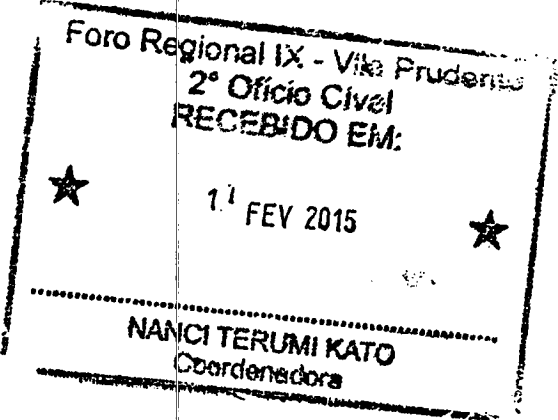
Termos em que, respeitosamente.

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2015.

P.p.


MANOEL BARREIRO RODRIGUES
OAB/SP Nº 56.734



318

EXECUÇÃO**MÁRIO SÉRGIO GARCIA E SUELY X MARA FUNARO MORETTI**

Valores atualizados até 11/02/15 - Indexador: Débitos Judiciais

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês

Resultado em Real

ALUGUEL VENCIDO EM 06/09/01

06/09/01 R\$ 722,22 : 23,699602 x 56,635366 1.725,90
Juros moratórios (161,00%) 2.778,69

9ª PARCELA DO IPTU/01

06/09/01 R\$ 69,91 : 23,699602 x 56,635366 167,06
Juros moratórios (161,00%) 268,96

ALUGUEL VENCIDO EM 06/10/01

06/10/01 R\$ 722,22 : 23,803880 x 56,635366 1.718,34
Juros moratórios (160,00%) 2.749,34

10ª PARCELA DO IPTU/01

06/10/01 R\$ 69,91 : 23,803880 x 56,635366 166,33
Juros moratórios (160,00%) 266,12

ALUGUEL VENCIDO EM 06/11/01

06/11/01 R\$ 722,22 : 24,027636 x 56,635366 1.702,33
Juros moratórios (159,00%) 2.706,70

ALUGUEL VENCIDO EM 06/12/01

06/12/01 R\$ 722,22 : 24,337592 x 56,635366 1.680,65
Juros moratórios (158,00%) 2.655,42

ALUGUEL PROPORCIONAL A 14 DIAS

06/12/01 R\$ 337,12 : 24,337592 x 56,635366 784,50
Juros moratórios (158,00%) 1.239,51

CONTA DE LUZ REF. OUT/01

09/11/01 R\$ 148,57 : 24,027636 x 56,635366 350,19
Juros moratórios (159,00%) 556,80

CONTA DE LUZ REF. NOV/01

09/12/01 R\$ 32,85 : 24,337592 x 56,635366 76,44
Juros moratórios (158,00%) 120,77

CONTA DE LUZ REF. DEZ/01

09/01/02 R\$ 25,46 : 24,517690 x 56,635366 58,81
Juros moratórios (157,00%) 92,33

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - EMBARGOS À EXECUÇÃO

29/08/11 R\$ 600,00 : 45,814835 x 56,635366 741,70
Juros moratórios (41,00%) 304,09

MULTA 10% - 475J CPC - EMBRAGOS À EXECUÇÃO

18/02/13 R\$ 76,90 : 50,226642 x 56,635366 86,71
Juros moratórios (23,00%) 19,94

	Subtotal	23.017,63
	Multa (10%)	2.301,76
	Honorários (10%)	2.531,93
DILIGÊNCIA OFICIAL DE JUSTIÇA		
07/05/02 R\$ 21,32 : 25,181033 x 56,635366		47,95
MANDATO JUDICIAL (02)		
07/05/02 R\$ 8,00 : 25,181033 x 56,635366		17,99
TAXA JUDICIÁRIA - DISTRIBUIÇÃO		
07/05/02 R\$ 42,04 : 25,181033 x 56,635366		94,55
DILIGÊNCIA OFICIAL DE JUSTIÇA		
28/06/02 R\$ 10,90 : 25,203695 x 56,635366		24,49
DILIGÊNCIA OFICIAL DE JUSTIÇA		
08/04/03 R\$ 13,37 : 29,647999 x 56,635366		25,54
DILIGÊNCIA OFICIAL DE JUSTIÇA		
11/09/03 R\$ 13,55 : 30,403254 x 56,635366		25,24
DILIGÊNCIA OFICIAL DE JUSTIÇA		
13/11/03 R\$ 13,55 : 30,772104 x 56,635366		24,93
DILIGÊNCIA OFICIAL DE JUSTIÇA		
19/02/04 R\$ 13,55 : 31,310481 x 56,635366		24,50
SUBSTABELECIMENTO		
03/05/04 R\$ 4,80 : 31,741364 x 56,635366		8,56
EMBARGOS À EXECUÇÃO (razões de apelação)		
19/09/05 R\$ 102,35 : 34,048746 x 56,635366		170,24
PORTE DE REMESSA E RETORNO - APELAÇÃO		
19/09/05 R\$ 17,78 : 34,048746 x 56,635366		29,57
QUINTA PARCELA HONORÁRIOS PERICIAIS		
09/09/14 R\$ 375,00 : 54,696210 x 56,635366		388,29
QUARTA PARCELA HONORÁRIOS PERICIAIS		
12/08/14 R\$ 375,00 : 54,597934 x 56,635366		388,99
TERCEIRA PARCELA HONORÁRIOS PERICIAIS		
11/07/14 R\$ 375,00 : 54,527049 x 56,635366		389,49
SEGUNDA PARCELA HONORÁRIOS PERICIAIS		
11/06/14 R\$ 375,00 : 54,385647 x 56,635366		390,51
PRIMEIRA PARCELA DOS HONORÁRIOS PERICIAIS		
15/05/14 R\$ 500,00 : 54,061280 x 56,635366		523,80
	Total	30.425,96



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar - Vila Diva
CEP: 03355-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2154-1107 - E-mail: ylprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

- CONCLUSÃO -

Em 5 de maio de 2015

Faço estes autos conclusos o(a) MM. Juíz(a) de Direito

Dr(a). Márcia de Souza Donini Dias Leite

Eu, Andréa La Manna Marques da Silva, Escrevente

Técnico Judiciário, digitei.

Processo nº: 0005719-68.2002.8.26.0009
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Requerente e Exequente: Mario Sérgio Garcia e outro
Requerido: Mara Funaro Moretti

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Márcia de Souza Donini Dias Leite

Vistos.

Fls. 313/14: esclareça a executada o questionamento acerca do laudo pericial, sob o fundamento de que não teria sido avaliada a parte interna do imóvel, tendo em conta o anexo fotográfico de fls. 302/305, ilustrando exatamente referida área.

Sem prejuízo, recolha o exequente duas cotas do oficial de justiça, nos termos do provimento 28/2014, no prazo de trinta dias, sob pena de arquivamento, independentemente de nova intimação.

Cumprida a determinação, expeça-se mandado para intimação dos proprietários.

Int.

São Paulo, 5 de maio de 2015.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0134/2015, foi disponibilizado na página 2815/2813 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/05/2015. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Paula Dea Romero da Silva Mello (OAB 231798/SP)

MANOEL BARREIRO RODRIGUES (OAB 56734/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 313/14: esclareça a executada o questionamento acerca do laudo pericial, sob o fundamento de que não teria sido avaliada a parte interna do imóvel, tendo em conta o anexo fotográfico de fls. 302/305, ilustrando exatamente referida área. Sem prejuízo, recolha o exequente duas cotas do oficial de justiça, nos termos do provimento 28/2014, no prazo de trinta dias, sob pena de arquivamento, independentemente de nova intimação. Cumprida a determinação, expeça-se mandado para intimação dos proprietários. Int."

SÃO PAULO, 8 de maio de 2015.

Andréa La Marinha Marques da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

320
D

JUNTADA

Em 11 de agosto de 2015, junto a estes Autos

☒ petição e doc

☐ ofício

☐ mandado

☐ procuração/substabelecimento

☐ apelação/contrarrazões de apelação

☐ embargos de declaração

☐ contestação/réplica

☐ guia de levantamento paga

☐Eu, Lucia S. C. Ferreira, digitei

321
J

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente, Comarca de São Paulo, SP

Autos nº 0005719-68.2002.8.26.0009

823V

MARA FUNARO MORETTI, por sua advogada, nos autos dos **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA** OUTRO, vem, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho disponibilizado no DJe de 08/05/2015, esclarecer que as fotografias que ilustram o laudo pericial foram obtidas pelo site da corretora em que o imóvel está oferecido à venda, o que, naturalmente, não reflete a totalidade da propriedade, por isso a impugnação.

Assim, aguarda-se a necessária complementação do laudo¹, de forma que a avaliação reflita o real preço de mercado do imóvel, resguardando-se Executada sua manifestação naquela oportunidade.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de maio de 2015.

PP: *Paula Dea Romero da Silva Mello*

Paula Dea Romero da Silva Mello
OAB (SP) nº 231.798

¹ TJSP, AI nº 0041445-18.2011.8.26.0000, Rel. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2011.

465588
SP13.20 - 18-05-2015 16:10

Foro Regional IX - Vila Prudente
2º Ofício Cível
RECEBIDO EM:



21 MAI 2015



.....
NANCI TERUMI KATO
Coordenadora

Manoel Barreiro Rodrigues
ADVOGADO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE – SP.**

009 FIAT-15.00025341-0 25/05/15 15:19 71

PROCESSO Nº 0005719-68.2002.8.26.0009
EXECUÇÃO

MÁRIO SÉRGIO GARCIA E SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA, exequentes nos autos da execução de título extrajudicial, em epígrafe, em que é executada **MARA FUNARO MORETTI**, que se processa perante esse Respeitável Juízo e Cartório respectivo, vem, por seu advogado ao final assinado e com o respeito de sempre à honrosa presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de *fls.*, em cumprimento ao r. despacho de *fls.*, requerer se digne determinar, juntar aos presentes autos a inclusa guia da verba complementar referente a **02 (duas)** conduções do Senhor Oficial de Justiça.

Termos em que, pugnando pelo regular e urgente prosseguimento do feito, respeitosamente.

Pede Deferimento.

São Paulo, 25 de maio de 2015.

P.p.

Manoel Barreiro Rodrigues
MANOEL BARREIRO RODRIGUES
OAB/SP Nº 56.734

Foro Regional IX - Vila Prudente

2º Ofício Cível

RECEBIDO EM:



28 MAI 2015



NANCI TERUMI KATO
Coordenadora

**BANCO DO BRASIL**

001-9

00190.00009 02013.137001 00046.742185 1 64270000012750

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	5952-8 / 950503-2	13/05/2015	13/05/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
MARIO SÉRGIO GARCIA	20131370000046742	46742	127,50

Instruções

Referência: Depósito Oficiais de Justiça

Depositar/Remetente: MARIO SÉRGIO GARCIA

Nome do Autor: MARIO SÉRGIO GARCIA

Nome do Réu: MARA FUNARO MORETTI

Número do Depósito: 46742

Vara Judicial: 2 - VARA CIVEL

Comarca/Fórum: SP-REGIONAL VILA PRUDENTE

Número do Processo: 00057196820028260009

Ano Processo: 2002

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

1ª via - PROCESSO

**BANCO DO BRASIL**

001-9

00190.00009 02013.137001 00046.742185 1 64270000012750

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	5952-8 / 950503-2	13/05/2015	13/05/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PRACA DA SE SN - CENTRO - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
MARIO SÉRGIO GARCIA	20131370000046742	46742	127,50

Instruções

Referência: Depósito Oficiais de Justiça

Depositar/Remetente: MARIO SÉRGIO GARCIA

Nome do Autor: MARIO SÉRGIO GARCIA

Nome do Réu: MARA FUNARO MORETTI

Número do Depósito: 46742

Vara Judicial: 2 - VARA CIVEL

Comarca/Fórum: SP-REGIONAL VILA PRUDENTE

Número do Processo: 00057196820028260009

Ano Processo: 2002

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

2ª via - ESCRIVÃO

13/05/2015
00113434

BANCO DO BRASIL

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULO

BANCO DO BRASIL S.A.

00190.00009 02013.137001 00046.742185 1 64270000012750
NOSSO NÚMERO 20131370000046742
CONVÊNIO 02013137
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
AG/COD. DO BENEFICIÁRIO 5952/950503-2
DATA DE EMISSÃO 13/05/2015
DATA DE VENCIMENTO 13/05/2015
VALOR DO DOCUMENTO 127,50
VALOR COBRADO 127,50

NR. AUTENTICAÇÃO 0.043.001.008.100.021
LEIA NO VÍDEO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMAÇÕES.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar - Vila Diva
CEP: 03355-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2154-1107 - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

fls. 325

DECISÃO

- CONCLUSÃO -

Em **19 de agosto de 2015**

Faço estes autos conclusos o(à) MM. Juiz(a) de Direito
Dr(a). Márcia de Souza Donini Dias Leite
Eu, Tatiana Zucolin, Escrevente Técnico Judiciário,
digitei.

Processo nº: **0005719-68.2002.8.26.0009**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Requerente e Exequente: **Mario Sérgio Garcia e outro**
Requerido: **Mara Funaro Moretti**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Márcia de Souza Donini Dias Leite**

Vistos.

Fls. 321: intime-se o perito para prestar esclarecimentos acerca do questionamento da executada (fls. 313/314 e 321), informando se houve efetiva avaliação da parte interna do imóvel, devendo neste caso exibir os originais do anexo fotográfico (fls. 302/305) para análise da parte, ou se a análise se deu por meio das imagens extraídas do site da corretora que o expõe à venda.

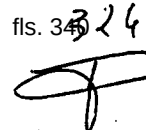
Fls. 322/324: encartem os exequentes DUAS CÓPIAS do comprovante de pagamento da diligência (fls. 323), necessárias à instrução do mandado, no prazo de trinta dias, sob pena de arquivamento, independentemente de nova intimação.

Atendido, cumpra a serventia a parcela final da deliberação de fls. 318 (expedição de mandado para intimação dos proprietários).

Int.

São Paulo, 19 de agosto de 2015.

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



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0286/2015, foi disponibilizado na página 2354/2363 do Diário da Justiça Eletrônico em 25/08/2015. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Paula Dea Romero da Silva Mello (OAB 231798/SP)
Manoel Barreiro Rodrigues (OAB 56734/SP)
MANOEL BARREIRO RODRIGUES (OAB 56734/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 321: intime-se o perito para prestar esclarecimentos acerca do questionamento da executada (fls. 313/314 e 321), informando se houve efetiva avaliação da parte interna do imóvel, devendo neste caso exibir os originais do anexo fotográfico (fls. 302/305) para análise da parte, ou se a análise se deu por meio das imagens extraídas do site da corretora que o expõe à venda. Fls. 322/324: encartem os exequentes DUAS CÓPIAS do comprovante de pagamento da diligência (fls. 323), necessárias à instrução do mandado, no prazo de trinta dias, sob pena de arquivamento, independentemente de nova intimação. Atendido, cumpra a serventia a parcela final da deliberação de fls. 318 (expedição de mandado para intimação dos proprietários). "

SÃO PAULO, 25 de agosto de 2015.

Andréa La Manna Marques da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

Manoel Barreiro Rodrigues
ADVOGADO

329

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SÃO PAULO – SP**

009 FTAT.15.0004688-1 27/08/15 15:05 00

PROCESSO Nº 0005719-68.2002.8.26.0009
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

MÁRIO SÉRGIO GARCIA e SUELY DE
LOURDES GARCIA ISHIKAWA, exeqüentes nos autos da execução em que é executada **MARA FUNARO MORETTI**, processo acima epigrafoado, que se processa perante esse Respeitável Juízo e Cartório respectivo, vem, por seu advogado ao final assinado e com o respeito de sempre à honrosa presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de *fls.*, requerer a juntada da inclusa guia de diligências do Sr. Oficial de Justiça, em 03 (três) vias, tudo isto para instruir o respectivo mandado de intimação dos proprietários do imóvel.

Termos em que, respeitosamente.

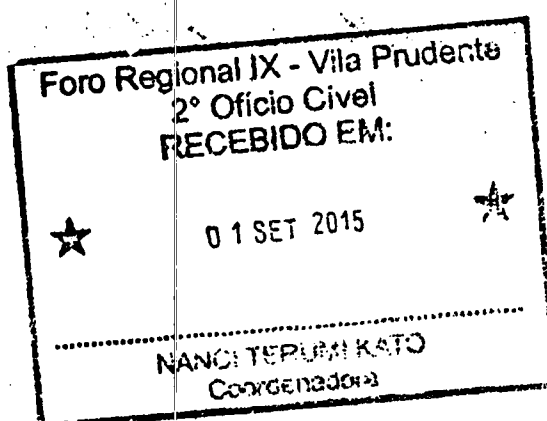
Pede Deferimento.

São Paulo, 27 de agosto de 2015.

P.p.

Manoel Barreiro Rodrigues
MANOEL BARREIRO RODRIGUES
OAB/SP Nº 66.734

S.M.V. 25/8 m.



fls. 329/330

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02013.137001 00051.372183 7 65360000006375

Beneficiário	Agência/Cód. Cedente	Data Emissão	Vencimento
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	5952-8 / 950503-2	30/08/2015	30/08/2015
Endereço do Beneficiário	CPF/CNPJ		
PC DA SE SN - SE - SAO PAULO - SP - 00100-000	51174001/0001-93		
Pagador	Nosso Número	Número Documento	Valor do documento
MÁRIO SÉRGIO GARCIA	20131370000051372	51372	63,75

Instruções Autenticação mecânica

Referência: Depósito Oficiais de Justiça
Depositante/Remetente: **MÁRIO SÉRGIO GARCIA**
Nome do Autor: **MÁRIO SÉRGIO GARCIA**
Nome do Réu: **MARA FUNARO MORETTI**
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Depósito: **51372**
Vara Judicial: **2 - VARA CIVEL**
Comarca/Fórum: **SP-REGIONAL VILA PRUDENTE**

Número do Processo: **00057196820028260009**
Ano Processo: **2002**

1ª via - PROCESSO

329/330
BANCO DO BRASIL 13.15.51
02/08

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULO

BANCO DO BRASIL S.A.
001900000902013137001000051372183765360000006375
NOSSO NUMERO 20131370000051372
CONVÊNIO 0.013137
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
AGENCIA BENEFICIARIO 5952/009503-2
DATA DE VENCIMENTO 31/08/2015
DATA DO PAGAMENTO 26/08/2015
VALOR DO DOCUMENTO 63,75
VALOR COBRADO 63,75
NR. AUTENTICAÇÃO 5.700.952.608.00.200
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP
03355-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail:
vlprudente2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0005719-68.2002.8.26.0009
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Requerente e
Excquente: Mario Sérgio Garcia e outro
Requerido: Mara Funaro Moretti

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi mandado de intimação. Nada Mais. São Paulo,
17 de setembro de 2015. Eu, ____, André Vital Junqueira, Assistente
Judiciário.

CERTIDÃO

certifico e dou fé que expedi
mandado de intimação

em 08 de 10 de 11

041115
monday
of

041115
monday
of



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, São Paulo-SP - CEP 03355-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO DE INTIMAÇÃO DE PENHORA

Processo Físico nº: 0005719-68.2002.8.26.0009
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
 Requerente e Exequente: Mario Sérgio Garcia e outro
 Requerido: Maíra Funaro Moretti
 Oficial de Justiça: *
 Mandado nº: 009.2015/021596-9

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, Dr(a). Márcia de Souza Donini Dias Leite, na forma da lei

M A N D A a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

INTIMAÇÃO do(a,s) proprietários(a,s) Rosi Medeiros Carvalho Gomes, CPF 021.890.168-27, RG 11689959 e: Rua Passos, 82, ap. 23, Belenzinho - CEP 03058-010, São Paulo-SP Edmilson Gomes, , CPF 021.890.968-39, RG 13791910, Rua Passos, 82, ap. 23, Belenzinho - CEP 03058-010, São Paulo-SP, da penhora realizada sobre o bem a seguir descrito, conforme cópia do Auto/Termo de Penhora que segue anexo e deste passa a fazer parte integrante:

Bem penhorado: imóvel a rua Manoel Onha, 208 constituído pelo lote 9 parte do antigo lote 92 da quadra 1, do antigo jardim Itália, outrora Chácara Santa Maria,

CUMPRASE, observadas as formalidades legais. Em São Paulo, Estado de São Paulo, aos 17 de setembro de 2015. Nanci Terumi Kato, Escrivã.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 51372

- R\$ 63,75

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".
 Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio. Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou e, não dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 325 caput e 331.



Bx-28/10/15



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA SAPOPEMBA, Nº 3740, São Paulo-SP - CEP 03355-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO DE INTIMAÇÃO DE PENHORA

Processo Físico nº: 0005719-68.2002.8.26.0009
 Classe → Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
 Requerente e Exequente: Mario Sérgio Garcia e outro
 Requerido: Mara Funaro Moretti
 Oficial de Justiça: *
 Mandado nº: 009.2015/021596-9

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente, Dr(a). Márcia de Souza Donini Dias Leite, na forma da lei,

M A N D A a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

INTIMAÇÃO do(a,s) proprietários(a,s) Rosi Medeiros Carvalho Gomes, CPF 021.890.168-27, RG 11689959 e: Rua Passos, 82, ap. 23, Belenzinho - CEP 03058-010, São Paulo-SP Edmilson Gomes, , CPF 021.890.968-39, RG 13791910, Rua Passos, 82, ap. 23, Belenzinho - CEP 03058-010, São Paulo-SP, da penhora realizada sobre o bem a seguir descrito, conforme cópia do Auto/Termo de Penhora que segue anexo e deste passa a fazer parte integrante:

Bem penhorado: imóvel a rua Manoel Onha, 208 constituído pelo lote 9 parte do antigo lote 92 da quadra 1, do antigo jardim Itália, outrora Chácara Santa Maria,

CUMpra-se, observadas as formalidades legais. Em São Paulo, Estado de São Paulo, aos 17 de setembro de 2015. Nanci Terumi Kato, Escrivã.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 51372 - R\$ 63,75

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".
Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 2154-1107,
São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE PENHORA

Processo nº: 0005719-68.2002.8.26.0009
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - locação de imóvel
Requerente: Suely de Lourdes Garcia Ishikawa e outro
Requerido: Mara Funaro Moretti

Em São Paulo, aos 06 de agosto de 2012, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional IX - Vila Prudente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos que a ré Mara Funaro Moretti, brasileira, viúva, CPF nº. 247.529.298-99, RG. nº. 5747123, detem sobre uma casa e terreno à Rua Manoel Onha, 208, constituído pelo lote 09 parte do antigo lote 92 da quadra Um, do antigo Jardim Itália, outrora Chácara Santa Maria, medido 8,00 metros de frente para a Rua Manoel Onha, 9,00 metros nos fundos, por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a casa de nº. 200 da referida rua, pelo lado esquerdo como Grupo Escolar Prof. Clemente Guaglio e pelo fundos com a propriedade de nº 114 da Rua Água Marinha, sendo objeto da matrícula nº 79.049 do 6º C.R.I. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

CÓPIA

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0005719 - 68 / 02
Controle nº 838 / 02

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **SUELY DE LOURDES GARCIA ISHIKAWA E OUTROS** em face de **MARA FUNARO MORETTI**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Foro Regional IX - Vila P...

2º Ofício Cível

RECEBIDO EM:



14 FEV 2017



NANCI TERUMI KATO
Coordenadora

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Após a entrega do Laudo Pericial que ocorreu em 30/10/2014, o mesmo foi encartado sobre as folhas nºs 251/305 dos autos.

A Advogada da Requerida, Doutora Paula Dea Romero da Silva Mello impugnou o laudo de avaliação judicial, alegando basicamente que, a perícia técnica judicial, não adentrou o interior do imóvel avaliando, tornando o mister prejudicado, conforme as folhas nº 313/314 dos autos.

O Advogado da Requerente, Doutor Manoel Barreiro Rodrigues concordou com o laudo de avaliação judicial, conforme as folhas nºs 315/317 dos autos.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos nos autos para o acompanhamento da perícia técnica judicial.

Conforme a folha, nº 325 dos autos, a M.M Juiza de Direito intimou a perícia técnica judicial a prestar todos os esclarecimentos necessários, objetivando-se o deslinde lídimo e cristalino do mister técnico.

Portanto, a perícia técnica judicial novamente deu carga nos autos do processo para esclarecer os pontos que ainda se encontram incontroversos.

353
M

2. ESCLARECIMENTOS DO EXPERT

Cabe ressaltar que foi enfatizado na folha nº 276 dos autos que, a perícia técnica judicial se baseou nas fotos do site da imobiliária Lello Imóveis, pois o imóvel avaliando estava a venda na época da avaliação, ou seja, o Expert se utilizou da documentação fotográfica disponível.

Segundo a (ABNT) NBR-14653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), o Perito Judicial depende basicamente de três variáveis significativas para a caracterização do cálculo das contruções, ou seja, “área construída total”, “padrão construtivo” e “decrepitude”, cujos coeficientes foram absolutamente considerados conforme depreende da Normativa Vigente.

Sendo assim, o rol fotográfico do imóvel avaliando que estava à venda no site da imobiliária Lello Imóveis em Outubro de 2014, sem sombra de dúvidas, já foi mais do que suficiente para formar a convicção do Expert, sobre o ábaco dos coeficientes e índices considerados nas memórias de cálculo explicitamente demonstradas na folha nº 274 dos autos.

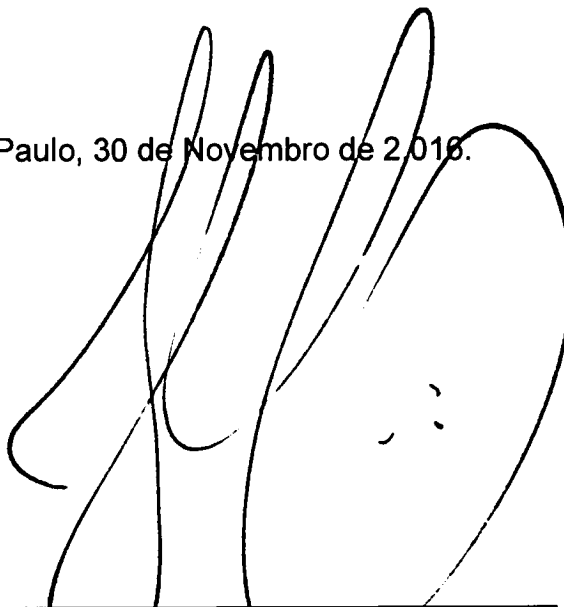
Frise-se ainda que, o imóvel avaliando foi caracterizado com padrão construtivo “médio no intervalo médio de (R8N = 1,3860)”, bem como um “fator de obsolescência de apenas 12% (doze por cento)”, ou seja, a construção objeto da avaliação de 25 (vinte e cinco) anos, sem dúvida foi criteriosamente avaliada, não havendo qualquer motivo técnico de reclamação por parte dos executados.

Os esclarecimentos pleiteados pela M.M Juiza de Direito foram tecnicamente prestados, estando o laudo de avaliação está **RATIFICADO (CONFORME AS FOLHAS Nº 251/305 DOS AUTOS)** na presente data, porém, caso o M.M Juiz entenda a necessidade de maiores explicações, a perícia técnica judicial prontamente atenderá, inclusive em audiência, se necessário.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referentes ao laudo pericial judicial apresentado anteriormente, onde este possui 04 (quatro) folhas deste papel, conforme descrito abaixo, estando todas as folhas impressas e rubricadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 30 de Novembro de 2018.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP/SP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03355-000,
Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

fls. 375

355

DECISÃO
CONCLUSÃO

Em 06/03/2017

Faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito

Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite

Eu, Tatiana Zucolin, esc. , digitei.

Processo nº: 0005719-68.2002.8.26.0009
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Requerente: Mario Sérgio Garcia e outro
Requerido: Mara Funaro Moretti, Rua Manoel Onha, 208, Jd. Itália - CEP 03192-100, São Paulo-SP, CPF 247.529.298-99, RG 5747123

Juíza de Direito: Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite

VISTOS.

Fls. 347/349: consultei o BACEN e a DRF, via sistema "on line", visando à localização do endereço atualizado do coproprietário do imóvel penhorado, obtendo a resposta anexa (endereços não diligenciados nesta Capital e em Rio de Janeiro/RJ).

Logo, após o recolhimento da diligência referente ao prov. 28/2014 (oficial de justiça), expeça-se o mandado para integral cumprimento, observados endereços desta capital.

Prazo: 30 dias, independentemente de nova intimação, sob pena de suspensão.

Informe o CPF correto da coproprietária Rosi, desde já observado que a consulta por nome restou negativa, conforme anexo.

Fls. 351/354: ciência às partes dos esclarecimentos do perito.

Int.

São Paulo, 10 de março de 2017.

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

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	ejubp.mdonini segunda-feira, 06/03/2017
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		

Recibo de Protocolamento de Ordem de Requisição de Informações

 Clique aqui para obter ajuda na configuração da impressão, e clique aqui para imprimir.	
Dados da requisição	
Situação da Solicitação:	Ordem Judicial ainda não disponibilizada para as Instituições Financeiras As ordens judiciais protocoladas até às 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as Instituições Financeiras até às 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após às 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às Instituições Financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.
Número do Protocolo:	20170000902122
Data/Horário de protocolamento:	06/03/2017 16h17
Número do Processo:	0005719-68.2002
Tribunal:	TRIB DE JUSTICA DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	12026 - 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE
Julz Solicitante:	MARCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	SUELY DE LOURDES GOMES ISHIKAWA
Dados dos pesquisados	
Relação de pessoas pesquisadas	Instituições Financeiras/Agências/Contas pesquisadas
021.890.968-39 :EDMILSON GOMES	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.
Informações que deseja requisitar ☐	
Dados sobre contas, investimentos e outros ativos encerrados: Não	
Endereços	

[Voltar para a tela inicial do sistema](#)



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 864.340,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2014 a Junho/2026

Valores Calculados

Fator de correção	4261 dias	1,907182
Percentual correspondente	4261 dias	90,718162 %
Valor em 01/06/2026	=	R\$ 1.648.453,36

[Fechar](#) [Imprimir](#)

