



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

8ª VARA CÍVEL

Rua 23 de Maio, 107, Sala 108, Vila Teresa - CEP 09606-000, Fone:

112845-9515, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo8cv@tjsp.jus.br

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

CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1001490-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Livia Mayumi Pertile**
 Executado: **Assessoria Imobiliária Van Gogh Ltda. e outro**
 Prazo para Cumprimento: *** dias**
 Valor da Causa: **R\$ ***

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE LINS/SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Gustavo Dall'Olio, MM. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à **AValiação** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

BEM PENHORADO: *"imóvel - um lote de terreno, subordinado ao nº 39 da quadra A do loteamento denominado Conjunto Habitacional Lins V desta cidade e comarca de Lins-SP", com endereço à Rua Gilda Junqueira Villela, 265, Conjunto Habitacional Lins V, Conjunto Habitacional Francisco Jose de Oliveira Ratto, CEP 16401-476, Lins - SP.*

Em cumprimento ao r. despacho a seguir descrito: *"Operada a intimação do(s) executado(s), e remanescendo pendente a avaliação do bem penhorado (matrícula nº 24.717 – Lins), expeça-se Carta Precatória solicitando ao Juízo deprecado a nomeação de avaliador judicial para tanto (art. 870, e seguintes, CPC), devendo o exequente providenciar a distribuição devida, comprovando nos autos, em 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento. Int."*

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **i4stv0**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOAS QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): **SILMARA APARECIDA SOARES SERAGLIA**, CPF 21430242825, RG 21.844.367-5, com endereço à Rua Gilda Junqueira Villela, 265, Conjunto Habitacional Lins V, Conjunto Habitacional Francisco Jose de Oliveira Ratto, CEP 16401-476, Lins - SP.

1001490-31.2022.8.26.0564

Este documento é cópia do processo digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número do processo 1001490-31.2022.8.26.0564 e código 15612233. Autenticado por assinatura digital em 04/22/2022 às 14:25:00.13, sob o número 10029376720238260322.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
8ª VARA CÍVEL

Rua 23 de Maio, 107, Sala 108, Vila Teresa - CEP 09606-000, Fone:
 112845-9515, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:
 saobernardo8cv@tjsp.jus.br

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

PROCURADORE(S): Dr(a). Bruno Freire Gallucci, OAB nº 340987/SP.
 Dr(a). Réu Revel, OAB nº A/RR.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. São Bernardo do Campo, 17 de abril de 2023. Eu, Renee Estevão Ilario, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Márcio Ribeiro Skliutas, Escrivão Judicial, por ordem do MM. Juiz de Direito.

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

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins S.P

Processo nº 1002937-67.2023.8.26-0322

Eduardo Jorge Lima, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região nº 048867-F, devidamente cadastrado no TJSP – Auxiliares da Justiça e no COFECI/CNAI sob nº 10242, na qualidade de Perito Judicial Oficial, nomeado por Vossa Excelência, vem respeitosamente nos autos do processo em epígrafe, apresentar laudo de avaliação solicitado, o qual requer sua juntada aos autos.

Requer a liberação da reserva efetuada pela Defensoria do Estado para pagamento de honorários, com depósito em conta já informada, ou seja, Banco do Brasil conta corrente 19.207-4 agencia 6.600-1 em nome de Eduardo Jorge Lima, CPF 827.261.678-53.

Requer a transferência dos valores referente a honorários do perito sejam efetuados no Banco do Brasil , conta corrente de nº 19.207-4 agencia 6.600-1 em nome de Eduardo Jorge Lima, CPF nº 827.261.678-53, para isso junta-se MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico) em anexo.

Isto posto, agradeço a confiança depositada e continuo ao inteiro dispor deste Juízo, para elucidar qualquer ato realizado por este perito.

Termos em que
Pede deferimento.
Lins, 10 de Abril de 2024.

Eduardo Jorge Lima
CNAI 10242

01. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do Juízo da 2ª Vara Civil da Comarca de Lins, avaliar imóvel urbano, situado na Rua Gilda Junqueira Vilella, 265 – Conjunto Habitacional Lins V – Francisco Jose de Oliveira Ratto, objeto da matrícula de nº 24.717 do CRI de Lins S.P, propriedade atual de Silmara Aparecida Soares Seraglia casada com Antonio Vicente Seraglia.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação tem como base os critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóvel Urbano.

02. VISTORIA

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado, para tanto foi realizada vistoria na data de 02-04-2024 as 10:00 e fomos autorizados pelo Sr. Jhoni Anderson de Mota Ribeiro, detentor do CPF de nº 423.415.518-74

03. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula: 24.717 – do CRI da 1ª Circunscrição de Cidade de Lins S.P

Lote de terreno localizado na Rua Gilda Junqueira Vilella nº 265, subordinado ao nº 39 da Quadra A, Rua 7, do Bairro Lins V nesta cidade de Lins S.P, com a área de 200,00 m², medindo 10,00 m de frente para a Rua 7, 20,00 metros do lado direito com o lote 38, 20 metros do lado esquerdo para o o lote 40 e na linha de fundo 10,00 metros confrontando com o lote de nº 6.

04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno plano com 200 m², todo murado e com portão de ferro na frente, na matrícula consta a averbação de prédio construído em alvenaria de 05 cômodos com 34,81 metros quadrados, porém, na vistoria foi possível identificar um aumento na construção para 10 cômodos, os quais deixaram o imóvel com aproximados 90,00 metros quadrados de construção, sendo lajotas de piso frio, janelas e portas em esquadrias metálicas, forro em PVC, parte do telhado em Eternit e parte em telhas de barro, com vazamentos e infiltrações a serem corrigidas e pintura em estado precário, padrão médio baixo.

05. DESCRIÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em um bairro residencial popular, todo asfaltado em sua frente na saída da cidade de Lins para Sabino, com toda a infraestrutura necessária, não há muita opções de venda anunciadas, porém foram suficientes para se obter um paradigma necessário a avaliação.

06. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel o Perito buscou informações com outros imóveis na região, com as mesmas características.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando.

07. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Dados históricos e econômicos do bairro e da cidade, informações com corretores e imobiliárias locais.

08. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO

A pesquisa que compôs a planilha indicou as seguintes amostras baixo onde foram consideradas somente a metragem das edificações

TABELA PARA MÉDIAS						
QTDD	METRAGEM	VALOR	MÉDIA	CONSULTAS		
1	160	R\$ 120.000,00	R\$ 750,00	REMATE		
2	100	R\$ 140.000,00	R\$ 1.400,00	REMATE		
3	119	R\$ 162.000,00	R\$ 1361,34	DEMOCRATAS		
4	90,0	R\$ 150.000,00	R\$ 1.666,67	NEI IMOVEIS		
5	90,0	R\$ 110.000,00	R\$ 1.222,22	NEI IMOVEIS		
6	96,0	R\$ 150.000,00	R\$ 1.562,50	NEI IMOVEIS		

Somatório do valor homogeneizado : 7.962,73

Média aritmética do valor = R\$ 1.327,12 o m²

R\$ 1.327,12 X 90 m² = R\$ 119.440,80

Aplicação no intervalo de variação máxima (limite superior) de 20% e variação mínima (limite inferior) de 20%, devido as condições do imóvel em 5% negativo.

Valor Final Total: 113.468,76

Valor do imóvel = 113.468,76 (Cento e treze mil, quatrocentos e sessenta e oito Reais e setenta e seis centavos).

09. CONCLUSÃO

É do entender deste Corretor de Imóveis / Perito Avaliador que o Parecer sobre o Valor de Mercado importa nesta data nos valores abaixo:

Valor de Venda: 113.468,76 (Cento e treze mil, quatrocentos e sessenta e oito Reais e setenta e seis centavos).

VALOR ARREDONDADO E FINAL:

R\$ 113.000,00 (Cento e treze mil Reais)

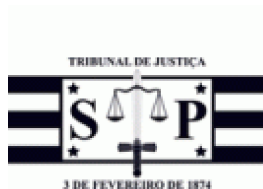
Lins, 10 de Abril de 2024

Eduardo Jorge Lima

Perito Judicial

QUESITOS

1. Queira o Senhor perito descrever o imóvel e construções objeto da presente perícia?
R: resposta no item de nº 3/4
2. Favor informar, qual é o valor de mercado atual do imóvel?
R: resposta no item 9
3. O imóvel se encontra em boas condições de uso/habitação?
R: O imóvel está locado, porém, necessita de reformas, tais como correção de infiltrações, rachaduras e pinturas
4. Qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?
R: Zona estritamente residencial, conjunto habitacional.
5. O imóvel está localizado próximo a pontos comerciais e vias de transporte público?
R: sim
6. O imóvel está localizado em região de fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever.)
R: Sim, há linhas de ônibus municipais frequente para o centro da cidade.
7. Queira o Senhor perito informar se o imóvel ora sofreu ou sofre valorização financeira em virtude do desenvolvimento da região?
R: A região teve valorização devido a outros bairros habitacionais que surgiram, porem, atingiu seu ponto máximo.
8. Queira o Senhor perito informar qual o padrão do imóvel?
R: Médio baixo
9. O expert pode informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para locação residencial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do m2 destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m2 dos imóveis residenciais da região?
R: em média de R\$ 600,00 a R\$ 800,00 o aluguel mensal do imóvel nas mesmas condições
10. Queira o Sr. Perito complementar o laudo pericial, informando tudo o mais que entender necessário ao deslinde da controvérsia.
R: consta do laudo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
 CEP: 16400-920 - Lins - SP
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1002937-67.2023.8.26.0322**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**
 Requerente: **Livia Mayumi Pertile**
 Requerido: **Assessoria Imobiliária Van Gogh Ltda. e outro**

Juiz de Direito: Dr(a). LÍCIA EBURNEO IZEPPE PENA

Vistos.

Manifestem-se as partes sobre o Laudo Pericial.

No mais, expeça-se Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) dos honorários periciais.

Prazo: 15 (quinze) dias.

Intime-se.

Lins, 12 de abril de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS - FORO DE LINS - 2ª VARA CÍVEL
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
CEP: 16400-920 - Lins - SP
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: Lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1002937-67.2023.8.26.0322**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**
 Requerente: **Livia Mayumi Pertile**
 Requerido: **Assessoria Imobiliária Van Gogh Ltda. e outro**

Juiz de Direito: Dr(a). LÍCIA EBURNEO IZEPPE PENA

Vistos.

Cumprida a finalidade, devolva-se a presente carta precatória ao juízo deprecante com nossas homenagens.

Deverá a serventia enviar senha para acesso aos autos digitais, por e-mail, ao juízo deprecado e lançar a movimentação unitária 60451 para a devida baixa.

Intime-se.

Lins, 22 de maio de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0385/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Freire Gallucci (OAB 340987/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumprida a finalidade, devolva-se a presente carta precatória ao juízo deprecante com nossas homenagens. Deverá a serventia enviar senha para acesso aos autos digitais, por e-mail, ao juízo deprecado e lançar a movimentação unitária 60451 para a devida baixa. Intime-se."

Lins, 23 de maio de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Bruno Freire Gallucci, em 23/05/2024 às 01:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002937-67.2023.8.26.0322 e código 768W4X19.

Bloquear

▼

Excluir

▼

Arquivar

▼

Denunciar

▼

Resposta

▼

Resposta a todos

▼

Encaminhar

▼

Reunião

▼

Aplicar zoom

▼

Regras

▼

Lido / Não lido

▼

Entregue: Carta Precatória nº 1002937-67.2023.8.26.0322 - 2ª Vara Cível - Lins-SP

MO

Microsoft Outlook

Responder

Responder a todos

Encaminhar

Para: NEUSA MARIA ALVES AMORIM

Qui, 23/05/2024 11:28

Carta Precatória nº 1002937-...
Item do Outlook

▼

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

SAO BERNARDO DO CAMPO - 8 OFICIO CIVEL (saobernardo8cv@tjsp.jus.br)

Assunto: Carta Precatória nº 1002937-67.2023.8.26.0322 - 2ª Vara Cível - Lins-SP