

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE-SP**

**Processo nº 0001003171-84.2024.8.26.0590**

**Requerente:** Petrobrás Distribuidora S/A.

**Requerido:** Espólio de Luigi Nicastro e outro

Renato Ribeiro de Moura, Engenheiro, CREA/SP nº 5061283150, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls.19), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas no seguinte:

L A U D O

**I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso comercial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Petrobrás Distribuidora S/A.
- **Requerido:** Espólio de Luigi Nicastro e outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem imóvel urbano: **Sala de nº 14**, localizada no 1º andar do "Edifício Elda", com frente para a Rua 15 de novembro nº 112, nesta cidade de São Vicente, contendo uma sala com frente para circulação coletiva do andar, de um lado com o escritório nº 13, de outro com o escritório nº 15, e nos fundos com divisa vizinha, com área útil de 22,723 m², área comum de 4,899 m², área bruta de 27,622 m², parte ideal de 11,40 m², conforme Matrícula nº 62.167, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

## II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na

determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada:** Tratamento por Fatores por meio do *software* "GeoAvaliar Pro". Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de julho de 2024.

### III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.
  - Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
  - Localização: Quadra completada pela Rua José Bonifácio, Rua Martim Afonso e Rua Jacob Emmerich.
  - Zona: ZC - Zona de Qualificação Central, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar nº 1057 de 07 de julho de 2022.

E com relação à caracterização do imóvel  
avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
  - Relevo: Plano.
  - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
  - Formato do terreno: Polígono retangular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Comercial.
  - Padrão construtivo: Escritório econômico sem elevador.
  - Estado de Conservação: "Entre regular e reparos simples".
  - Descritivo do imóvel: **Sala de nº 14, localizada no 1º andar do "Edifício Elda", com frente para a Rua 15 de novembro nº 112, nesta cidade de São Vicente, contendo uma sala com frente para circulação coletiva do andar, de um lado com o escritório nº 13, de outro com o escritório nº 15, e nos fundos com divisa vizinha, com área útil de 22,723 m², área comum de 4,899 m², área bruta de 27,622 m², parte ideal de 11,40 m², conforme Matrícula nº 62.167, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.**
  - Idade aparente: 45 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

▪ **Vistoria:**

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 28/06/24 às 10:00, conforme comunicado nos autos, com a antecedência necessária.

O acesso ao imóvel foi franqueado ao subscritor pelo Sr. José Roberto Corrêa, locatário atual da sala.

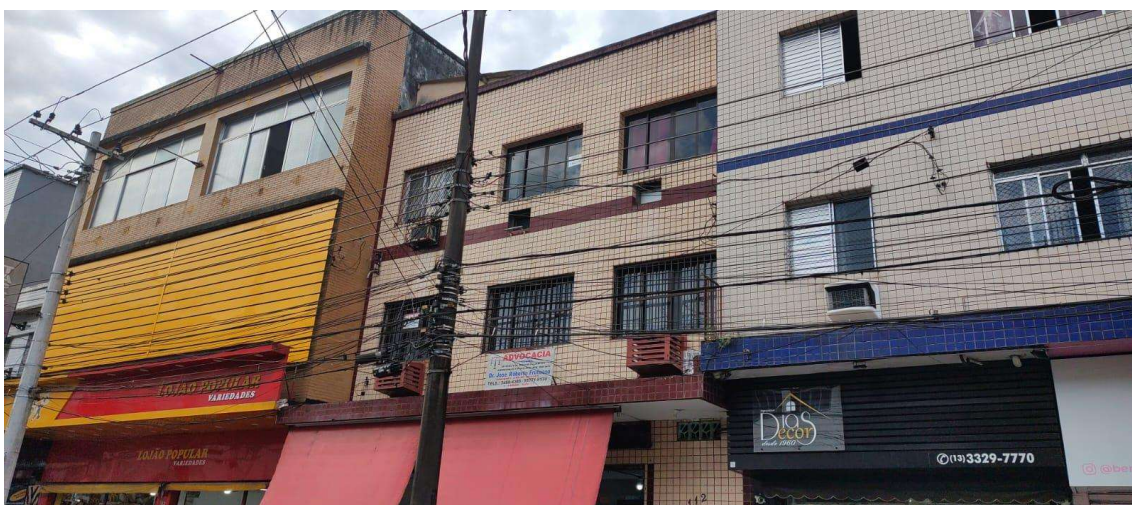


Figura 1: Vista geral do Edifício Elda



Figura 2: Porta de acesso ao Edifício Elda



Figura 3: Corredor de distribuição das salas.



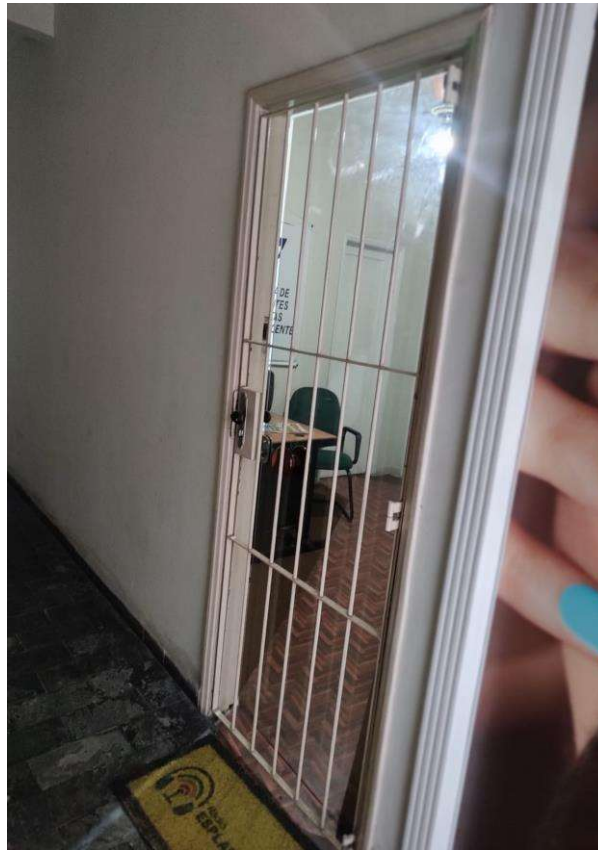


Figura 4: Porta de acesso a sala 14.



Figura 5: Vista da sala 14.

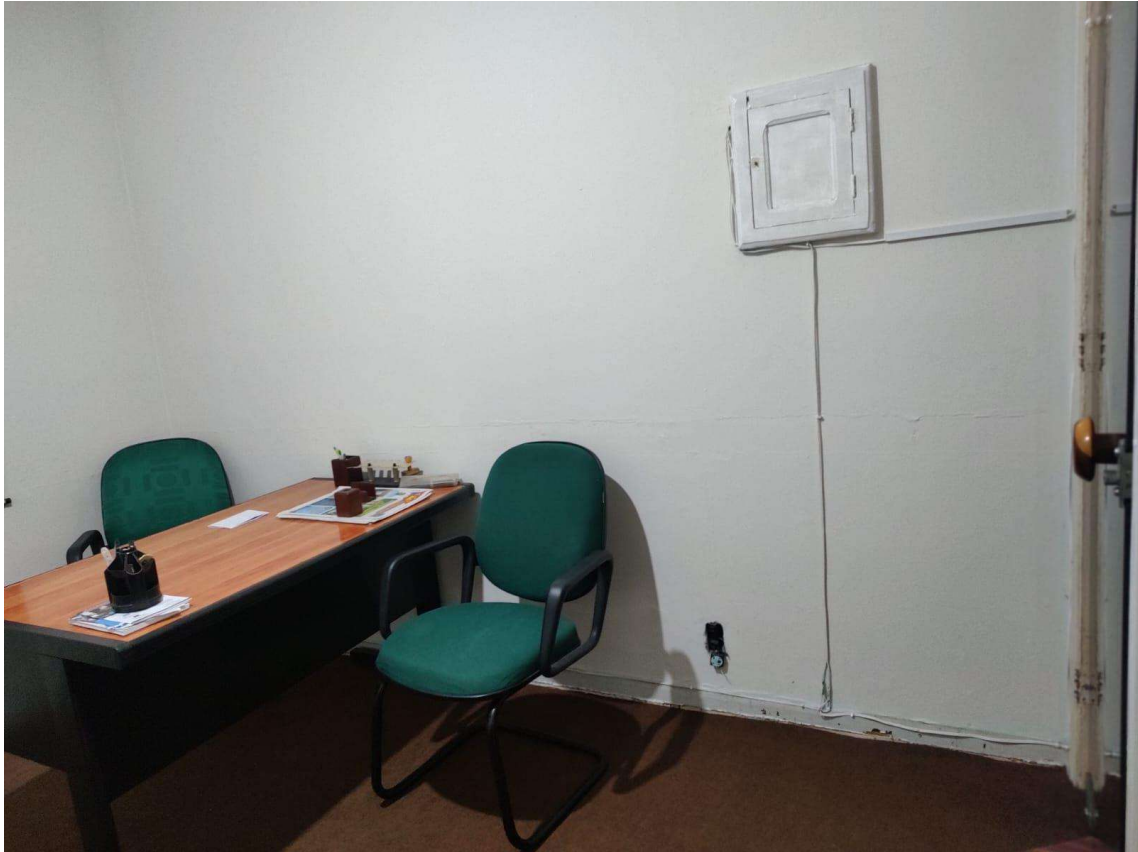


Figura 6: Vista da sala 14, outro ângulo.

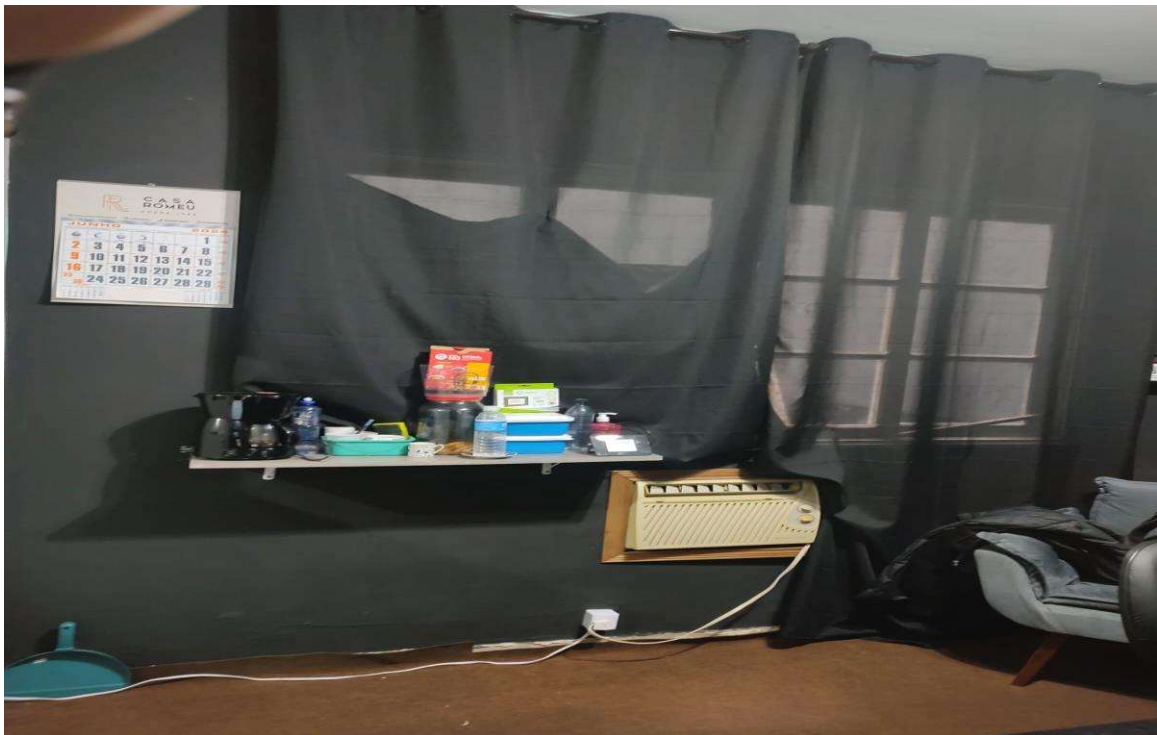


Figura 7: Vista da sala 14, outro ângulo.



Figura 7: Vista da sala 14, outro ângulo.

#### IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$VI = 62.845,34$$

Portanto, arredondando-se ao limite de  $\pm 1\%$  segundo a Norma, teremos:

$$\underline{VI = 63.000,00}$$

**V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **A sala nº 14, localizada no 1º andar do "Edifício Elda", situado a Rua 15 de novembro, 112, nesta cidade de São Vicente/SP, é:**

**R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais)**

**VI - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 12 (doze) páginas, que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,

pede-se deferimento.

Santos, 13 de julho de 2024.

**Renato Ribeiro de Moura**  
**CREA-SP 5061283150**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO RIBEIRO DE MOURA, em 15/07/2024 às 09:17, sob o número WSV/C24701360422. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0988278-84.2024.8.26.0590 e código DE15940.



# Renato Ribeiro de Moura

**Perito de Engenharia Crea/\$P 5061283150**  
**Av. Bernardino de Campos, 654/114 Santos-\$P**  
**Cep 11065-000 Cel. (13) 98184-0575**

fls. 2364

# A P Ê N D I C E

## RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.  
Comprovante de Cálculo.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0098273-84.2024 e o código 0515454D.

GeoAvaliarPro®

GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 3.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACOBEMMERICH

NÚMERO : 379

COMP.: 22

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-071 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

|                  |        |                    |         |                     |      |
|------------------|--------|--------------------|---------|---------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00    | PROF. EQUIV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Regular | ESQUINA :           | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |         |                     |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |         |                     |      |

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

|                                    |                 |                |                           |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|
| PADRÃO : escritório médio c/ elev. | COEF. PADRÃO :  | 1,836          | CONSERVAÇÃO : c - regular |
| COEF. DEP. (k) : 0,620             | IDADE : 35 anos | FRAÇÃO : 0,00  | TAXA : 0,00               |
|                                    |                 | VAGAS COB. : 0 | VAGAS DESCOB. : 0         |

## DIMENSÕES

|                  |       |               |      |            |      |            |       |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|
| A. PRIVATIVA M²: | 60,00 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 60,00 |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|

## FATORES ADICIONAIS

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

## MOBILIÁRIA :

CONTATO : EDUARDO

TELEFONE : (13)-991033

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -22,13             | FTADICIONAL01 : 0,00      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :    | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PADRÃO Fp :             | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| VAGAS                   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL05 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL06 : 0,00      |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 2.250,00 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.227,00 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,99           |

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 099278-84.2024.8.26.0590 e código 444944. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 099278-84.2024.8.26.0590 e código 444944.



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 3.050,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JACOBEMMERICH

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE: SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-071 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

|                 |        |                    |         |                     |      |
|-----------------|--------|--------------------|---------|---------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:   | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00    | PROF. EQUIV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO :          | Regular | ESQUINA :           | Não  |
| TOPOGRAFIA :    | plano  |                    |         |                     |      |
| CONSISTÊNCIA :  | seco   |                    |         |                     |      |

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

|                                    |                 |                |                                                   |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------|
| PADRÃO : escritório médio c/ elev. | COEF. PADRÃO :  | 1,836          | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |
| COEF. DEP. (k) : 0,596             | IDADE : 35 anos | FRAÇÃO : 0,00  | TAXA : 0,00                                       |
|                                    |                 | VAGAS COB.:    | 0                                                 |
|                                    |                 | VAGAS DESCOB.: | 0                                                 |

## DIMENSÕES

|                  |       |               |      |            |      |            |       |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|
| A. PRIVATIVA M²: | 38,00 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 38,00 |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|

## FATORES ADICIONAIS

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

## OBSERVAÇÃO :

ENDEREÇO PRÓXIMO AO NÚMERO, 300 - INFORMADO PELO CORRETOR.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -30,28             | FTADICIONAL01 : 0,00      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :    | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PADRÃO Fp :             | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| VAGAS                   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL05 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL06 : 0,00      |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.078,00 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.048,00 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,99           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 3.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO RAMALHO

NÚMERO : 825

COMP.: 21

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-50 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

|                  |        |                    |         |                     |      |
|------------------|--------|--------------------|---------|---------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00    | PROF. EQUIV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Regular | ESQUINA :           | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |         |                     |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |         |                     |      |

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

|                                    |                 |               |                           |               |                  |
|------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------|
| PADRÃO : escritório médio c/ elev. | COEF. PADRÃO :  | 1,836         | CONSERVAÇÃO : c - regular |               |                  |
| COEF. DEP. (k) : 0,620             | IDADE : 35 anos | FRAÇÃO : 0,00 | TAXA : 0,00               | VAGAS COB.: 0 | VAGAS DESCOB.: 0 |

## DIMENSÕES

|                  |       |               |      |            |      |            |       |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|
| A. PRIVATIVA M²: | 82,00 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 82,00 |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|

## FATORES ADICIONAIS

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

## MOBILIÁRIA :

CONTATO : RUGGERO

TELEFONE : (13)-99172016

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP    | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : -15,37 | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.304,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00  | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.289,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00           | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,99           |
| VAGAS 0,00                 | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                            | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                            | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 3.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO RAMALHO

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-050 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

|                  |        |                    |         |                     |      |
|------------------|--------|--------------------|---------|---------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00    | PROF. EQUIV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Regular | ESQUINA :           | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |         |                     |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |         |                     |      |

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

|                                    |                 |               |                           |                |                   |
|------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| PADRÃO : escritório médio c/ elev. | COEF. PADRÃO :  | 1,836         | CONSERVAÇÃO : c - regular |                |                   |
| COEF. DEP. (k) : 0,620             | IDADE : 35 anos | FRAÇÃO : 0,00 | TAXA : 0,00               | VAGAS COB. : 0 | VAGAS DESCOB. : 0 |

## DIMENSÕES

|                  |       |               |      |            |      |            |       |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|
| A. PRIVATIVA M²: | 75,00 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 75,00 |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|

## FATORES ADICIONAIS

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

## OBSERVAÇÃO :

LOCALIZAÇÃO PRÓXIMA AO NÚMERO 700 - INFORMADO PELO CORRETOR.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO      |
|-------------------------|--------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -23,20             | FTADICIONAL01 : 0,00   |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :    | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00   |
| PADRÃO Fp :             | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00   |
| VAGAS                   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00   |
|                         |                    | FTADICIONAL05 : 0,00   |
|                         |                    | FTADICIONAL06 : 0,00   |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.480 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.456 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,99        |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.950,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ANCHIETA

NÚMERO : 614

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-040 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

|                  |        |                    |         |                     |      |
|------------------|--------|--------------------|---------|---------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:    | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00    | PROF. EQUIV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO :          | Regular | ESQUINA :           | Não  |
| TOPOGRAFIA :     | plano  |                    |         |                     |      |
| CONSISTÊNCIA :   | seco   |                    |         |                     |      |

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

|                                      |                 |               |                                                   |                |                   |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| PADRÃO : escritório simples s/ elev. | COEF. PADRÃO :  | 1,206         | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |                |                   |
| COEF. DEP. (k) : 0,605               | IDADE : 40 anos | FRAÇÃO : 0,00 | TAXA : 0,00                                       | VAGAS COB. : 0 | VAGAS DESCOB. : 0 |

## DIMENSÕES

|                  |       |               |      |            |      |            |       |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|
| A. PRIVATIVA M²: | 50,00 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 50,00 |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|

## FATORES ADICIONAIS

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PABLO MONTALVO MÓVEIS

CONTATO : PABLO

TELEFONE : (13)-991073

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -9,15              | FTADICIONAL01 : 0,00      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :    | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PADRÃO Fp :             | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| VAGAS                   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL05 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL06 : 0,00      |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 2.700,00 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.690,00 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,99           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 224

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/07/2024

SETOR : CENTRO QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 3.000,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ANCHIETA

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CIDADE: SAO VICENTE - SP

CEP : 11310-040 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

|                 |        |                    |         |                     |      |
|-----------------|--------|--------------------|---------|---------------------|------|
| ÁREA (Ar) M²:   | 1,00   | TESTADA - (cf) m : | 1,00    | PROF. EQUIV. (Pe) : | 1,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO :          | Regular | ESQUINA :           | Não  |
| TOPOGRAFIA :    | plano  |                    |         |                     |      |
| CONSISTÊNCIA :  | seco   |                    |         |                     |      |

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

|                                    |                 |               |                                                   |               |                  |
|------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------|---------------|------------------|
| PADRÃO : escritório médio c/ elev. | COEF. PADRÃO :  | 1,836         | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |               |                  |
| COEF. DEP. (k) : 0,527             | IDADE : 40 anos | FRAÇÃO : 0,00 | TAXA : 0,00                                       | VAGAS COB.: 0 | VAGAS DESCOB.: 0 |

## DIMENSÕES

|                  |       |               |      |            |      |            |       |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|
| A. PRIVATIVA M²: | 78,30 | ÁREA COMUM M² | 0,00 | GARAGEM M² | 0,00 | TOTAL M² : | 78,30 |
|------------------|-------|---------------|------|------------|------|------------|-------|

## FATORES ADICIONAIS

|              |      |              |      |              |      |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,00 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RCM IMÓVEIS

CONTATO : OSCAR

TELEFONE : (13)-357915

## OBSERVAÇÃO :

LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO AO NÚMERO 500- INFORMADO PELO CORRETOR.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -17,62             | FTADICIONAL01 : 0,00      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :    | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PADRÃO Fp :             | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| VAGAS                   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL05 : 0,00      |
|                         |                    | FTADICIONAL06 : 0,00      |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 2.643,00 |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.626,00 |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,99           |



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
 (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1003171-84.2024.8.26.0590 - JPM**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **Petrobrás Distribuidora S/A**  
 Requerido: **Espolio de Luigi Nicastro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Sobre o laudo pericial de fls. 191/243, manifestem-se as partes, no prazo legal de 15 (quinze) dias.

Expeça-se mandado para levantamento do depósito de fls. 28/29 em prol do Sr. Perito Renato Ribeiro de Moura, **sem a necessidade de aguardar o decurso do prazo para recurso desta decisão.**

Cumpra-se obrigatoriamente por meio do mandado de levantamento eletrônico para depósitos realizados a partir de 01/03/2017, expedindo-se guia física apenas em relação a depósitos anteriores a esta data. Ressalto a obrigatoriedade da serventia observar a ordem cronológica de cumprimento das guias.

Considerando o teor do Comunicado Conjunto 1731/2018, deverá a parte interessada providenciar a juntada do "Formulário MLE" a ser obtido junto no seguinte link: <http://www.tjsp.jus.br/Download/Formularios/FormularioMLE.Docx>). **Ressalto ser vedado à serventia a expedição do MLE cujo formulário for preenchido de forma incompleta ou imprecisa.**

Intime-se.

São Vicente, 18 de julho de 2024.

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

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0522/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/07/2024. Considera-se a data de publicação em 24/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Felipe FidelisCosta de Barcellos (OAB 148512/RJ)  
Eduardo Antonio Miguel Elias (OAB 61418/SP)

Teor do ato: "Vistos. Sobre o laudo pericial de fls. 191/243, manifestem-se as partes, no prazo legal de 15 (quinze) dias. Expeça-se mandado para levantamento do depósito de fls. 28/29 em prol do Sr. Perito Renato Ribeiro de Moura, sem a necessidade de aguardar o decurso do prazo para recurso desta decisão. Cumpra-se obrigatoriamente por meio do mandado de levantamento eletrônico para depósitos realizados a partir de 01/03/2017, expedindo-se guia física apenas em relação a depósitos anteriores a esta data. Ressalto a obrigatoriedade da serventia observar a ordem cronológica de cumprimento das guias. Considerando o teor do Comunicado Conjunto 1731/2018, deverá a parte interessada providenciar a juntada do "Formulário MLE" a ser obtido junto no seguinte link: <http://www.tjsp.jus.br/Download/Formularios/FormularioMLE.Docx>). Ressalto ser vedado à serventia a expedição do MLE cujo formulário for preenchido de forma incompleta ou imprecisa. Intime-se."

São Vicente, 22 de julho de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIALINE SUBSISTENTE DE REGISTRO, em 22/07/2024 às 22:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 003278-84.2024.8.26.0590 e código B61B9976.



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO VICENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

***Carta precatória nº 1003171-84.2024.8.26.0590***

**VIBRA ENERGIA S/A (nova denominação da Petrobras Distribuidora S/A)**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que contende com **ESPÓLIO DE LUIGI NICASTRO e OUTRO**, vem a v. Exa., em atenção a decisão de fls. 244, expor e requerer o que segue.

1. A exequente informa que concorda com a avaliação realizada no laudo pericial de fls. 193/243, conforme abaixo destacado, requerendo a alienação dos bens em hasta pública a ser realizada pelo leiloeiro abaixo indicado.

- Matrícula nº 62.166 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP – Avaliado em **R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais)**.
- Matrícula nº 62.167, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP – Avaliado em **R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais)**.

2. Desta forma, com fundamento no art. 881, §1º do CPC, regulamentado pelos provimentos CSM nºs 1625/2009 e 2306/2015 TJ/SP e Resolução nº 233 CNJ, requer a nomeação da leiloeira **DORA PLAT**, JUCESP nº 744, representante de ZUKERMAN LEILÕES ([WWW.ZUKERMAN.COM.BR](http://WWW.ZUKERMAN.COM.BR)), e-mail [contato@zukerman.com.br](mailto:contato@zukerman.com.br), habilitada perante o E.TJ/SP no <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>, com endereço comercial na Av. Angélica, 1996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo, Fone(11) 3003-0677 para realização de nova

Estes documentos são fornecidos em formato digital e não possuem validade jurídica, sendo válidas apenas as assinaturas eletrônicas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0908278-84.2020-8.26.0590 e código 0E1KdFL.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0908278-84.2020-8.26.0590 e código 0E1KdFL.

Estes documentos são fornecidos em formato digital e não possuem validade jurídica, sendo válidas apenas as assinaturas eletrônicas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0998278-84.2020-8.26.0590 e código 0E1KdFL.

WSVC24701560146

Estes documentos são fornecidos em formato digital e não possuem validade jurídica, sendo válidas apenas as assinaturas eletrônicas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0908278-84.2020-8.26.0.590 e código 0E1KdFL.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0908278-84.2020-8.26.0.590 e código 0E1KdFL.

[illegible]

Estes documentos são fornecidos em formato digital e não possuem validade jurídica, sendo válidas apenas as assinaturas eletrônicas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0998278-84.2020-8.26.0590 e código 0E1KdFL.

WSVC24701560146

Estes documentos são fornecidos em formato digital e não possuem validade jurídica, sendo válidas apenas as assinaturas eletrônicas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0998278-84.2020-8.26.0590 e código 0E1KdFL.

WSVC24701560146



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
(13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1003171-84.2024.8.26.0590 - JCFM**  
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Requerente: **Petrobrás Distribuidora S/A**  
Requerido: **Espolio de Luigi Nicastro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

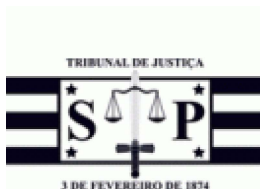
Vistos.

Devolva-se a carta precatória ao MM. Juízo Deprecante com as homenagens de  
estilo.

Intime-se.

São Vicente, 21 de agosto 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 SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0938218-11.1996.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial -**  
Exequente: **Petrobrás Distribuidora S/A**  
Executado: **Auto Posto Jardim Las Palmas e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Ciência às parte do retorno da carta precatória;

Diante da ausência de impugnação, homologo o laudo pericial, que avaliou o imóvel objeto da matrícula nº 62.166 do CRI de São Vicente em R\$ 49.000,00, e o imóvel matrícula 62.167 do CRI/São Vicente em R\$ 63.000,00, para julho/2024.

Tendo em vista as matrículas do imóveis juntadas aos autos são de setembro/2022 (995/1002), traga a exequente matrículas atualizadas dos imóveis.

Após, tornem conclusos para apreciação do pedido de leilão.

Intime-se.

São Paulo, 01 de novembro de 2024.

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