

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL DA COMARCA DE
NHANDEARA. SP.**

Processo Digital nº: **1000520-60.2020.8.26.0383**

Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**

Requerente: **Vagner Raimundo Dias dos Santos**

Requerido: **Lucilene Alves Santana**

MADALENA J. DOS SANTOS REGANIN;
CREA.SP. 060.122296-7, Perita Judicial nomeada nos autos de AÇÃO DE
EXTINÇÃO DE CONDOMINIO - Processo nº 1000520-60.2020.8.26.0383 - que
VAGNER RAIMUNDO DIAS DOS SANTOS promove contra LUCILENE ALVES
SANTANA, perante este E. Juízo, feito que flui pelo Cartorio Judicial Cível, tendo
concluído os trabalhos periciais que lhe foram confiados, respeitosamente, vem à
presença de V. Exa., requerer a juntada do incluso LAUDO PERICIAL, para os fins
de direito. Esta perita permanece à disposição das partes e deste Juízo para
quaisquer outros esclarecimentos necessários. Por fim, requer-se seja LIBERADA
a verba honoraria, como de costume.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Votuporanga, 30 de Agosto de 2021
Madalena J. dos Santos Reganin
Perita Judicial
CREA.SP. 060.122296-7



COMARCA DE NHANDEARA
1ª VARA JUDICIAL
CARTÓRIO CÍVEL DE JUSTIÇA

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Processo nº 1000520-60.2020.8.26.0383

Autor

VAGNER RAIMUNDO DIAS DOS SANTOS

Requerida

LUCILENE ALVES SANTANA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 14.07.2021 14:30 horas

Autor : VAGNER RAIMUNDO DIAS DOS SANTOS
Endereço : Rua Delmar Ribeiro da Silva, nº 294
Distrito : Vicentinópolis
Município : SANTO ANTONIO DO ARACANGUÁ - SP
Comarca : ARAÇATUBA - SP

Requerida : LUCILENE ALVES SANTANA
Endereço : Rua Antônio Milaré, nº 453
Município : GASTÃO VIDIGAL - SP
Comarca : NHANDEARA - SP

IMÓVEL : Rua Antônio Milaré, nº 453 - Data "H" Quadra 13
Gastão Vidigal - Comarca de Nhandeara.SP

1. DO OBJETO

"UMA CASA RESIDENCIAL"

construída em alvenaria de tijolos e coberta de telhas cerâmicas do tipo francesas, sobre estrutura de madeira, com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, uma copa, um banheiro, um despejo, área na frente e nos fundos, e seu respectivo terreno designado Lote "H" da Quadra 13, medindo 11,00m de frente e fundos por 22,00m de cada lado, da frente aos fundos, iguais a 242,00m², conforme descrito na Matrícula nº 2401, do Ofício de Registro de Imóveis de Nhandeara-SP)

(descrição obtida e documentos nos autos)

2. DOS OBJETIVOS DA PERICIA

Realização do levantamento cadastral e avaliação do imóvel, através da metodologia adequada, na conformidade da Norma Brasileira NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.



3. CARACTERISTICAS TECNICAS DO IMÓVEL

Rua Antônio Milaré, nº 453 - Data "H" Quadra 13 - Gastão Vidigal

O imóvel em objeto, trata-se de uma casa residencial de construção bastante antiga, idade aparente superior a vinte anos, o que se constata através dos padrões de forro e piso, além do desgaste natural e pouca conservação patrimonial.

O terreno possui uma boa testada, onde mede 11,00 metros de frente e igual dimensão nos fundos, por 22,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, formando uma área de 242,00m², com perfeito formato retangular.

O imóvel possui localização privilegiada, posto que encontra-se bem próximo ao centro comercial do município. A área é dotada de toda a infraestrutura, como rede de fornecimento de água tratada, rede de coleta domiciliar de esgoto sanitário, guias, sarjetas, solo asfáltico, coleta de lixo e iluminação pública.

O bairro é medianamente arborizado; as vias públicas possuem dimensionamento padrão do município. Constatamos existência de facilidade de estacionamento e, bom fluxo de veículos no escoamento de tráfego. As vias de acesso possuem as mesmas características.

É pequena a distância que separa o imóvel do local onde se concentram as instituições públicas, órgãos de serviço, correios, centro bancário e comercial da sede do município.



4. VISTORIA TECNICA

O imóvel vistoriado é constituído do Lote "H" da Quadra ou Quarteirão "13", localizado na Rua Antonio Milaré, 453, área central da sede do município de "Gastão Vidigal". Possui formato retangular medindo 11,00m de frente, 11,00m nos fundos, por 22,00m de cada lado, da frente aos fundos, área de 242,00 metros quadrados.

Constatamos que no terreno referido encontra-se edificada uma CASA RESIDENCIAL contendo uma área na frente, piso cerâmico, sem forro; 1 (uma) sala com piso cerâmico, forro em madeira; 2 (dois) dormitórios com piso cerâmico e forro em madeira; 1 (uma) copa e 1 (uma) cozinha, ambos ambientes com forro em madeira e piso cerâmico; 1 (um) banheiro com piso cerâmico, revestimento cerâmico até meia parede e forro em madeira; 1 (uma) área nos fundos com piso cerâmico e um despejo, sem forro.

Os elementos de revestimento cerâmico são de padrão bastante antigo, apresentando desgaste natural, principalmente, nos espaços de maior tráfego de pessoas. O forro de madeira está bem conservado, apresentando pequenas deformidades que, são naturais pelo decurso de tempo em que foi instalado e devido ao ressecamento da madeira pela constante modificação de temperatura.

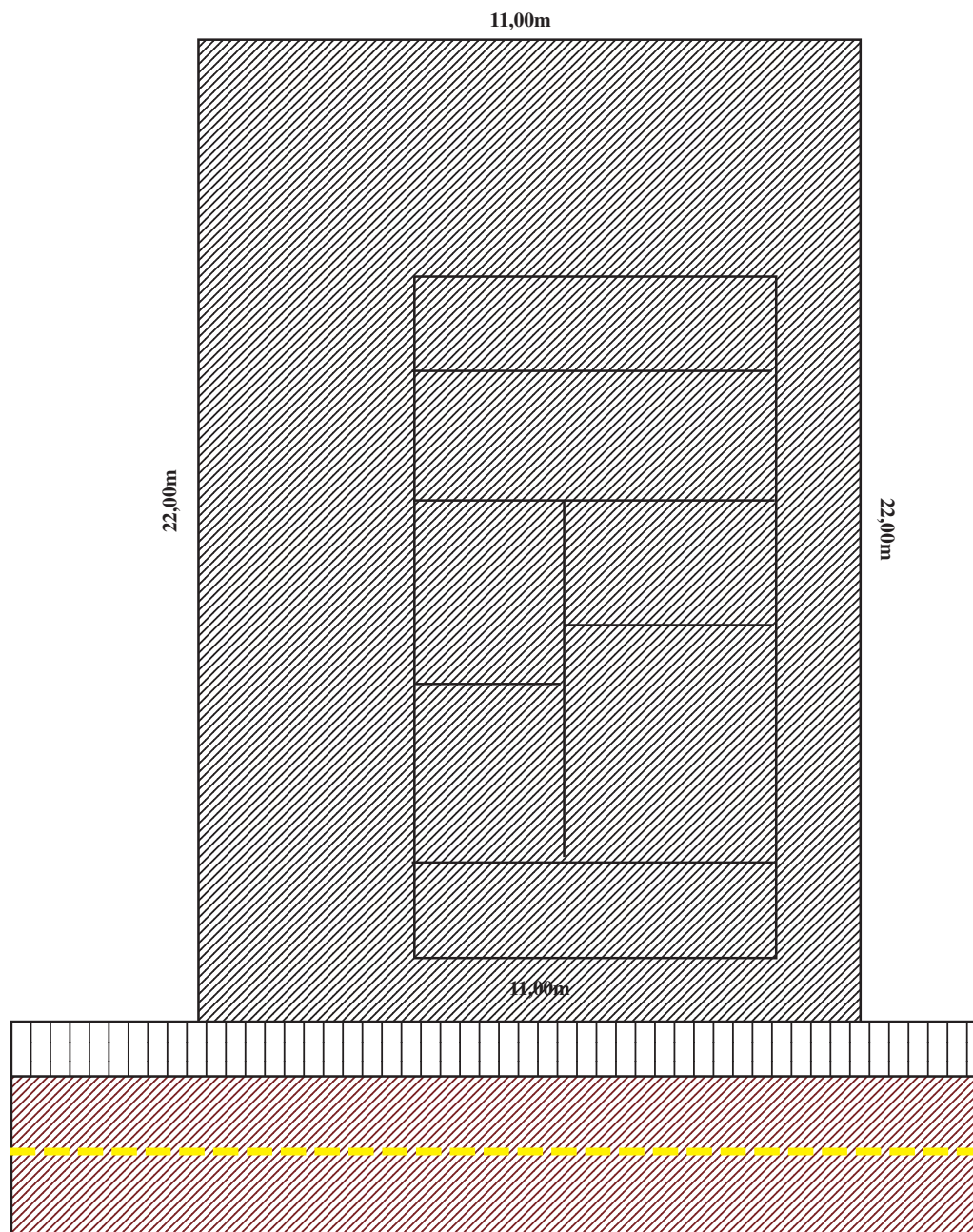
Verificamos que as instalações elétricas são no padrão monofásico e estão embutidas em eletrodutos com saída para tomadas e interruptores, voltagem de 127V.

As instalações hidráulicas de água potável são de padrão normal da concessionária "CETESB" e encontram-se embutidas nas paredes do imóvel. As águas servidas e esgoto são carregadas às canalizações apropriadas.

O imóvel, em linhas gerais, encontra-se em regular estado de conservação.



5. CROQUIS SEM ESCALA



6. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL E LATERAL ESQUERDA





LATERAL ESQUERDA E FUNDOS DA EDIFICAÇÃO





ÁREA DA FRENTE DA EDIFICAÇÃO





SALA - verificando-se o piso em cerâmica antiga e o forro em madeira





2 DORMITÓRIOS - verificando-se o piso em cerâmica e o forro em madeira





COZINHA - verificando-se o piso em cerâmica antiga e o forro em madeira





BANHEIRO - verificando-se o piso em cerâmica antiga e o forro em madeira





AREA DE SERVIÇO E DESPEJO - verificando-se o piso em cerâmica antiga , sem forro



7. HISTÓRICO DO IMÓVEL ASPECTOS FÍSICOS - INFRA ESTRUTURA - IMÓVEL

Rua Antônio Milaré, nº 453 - Data "H" Quadra 13 - Gastão Vidigal

7.1- RELÊVO PREDOMINANTE - NATUREZA E TIPO PREDOMINANTE DE SOLO

A topografia do lote de terreno, objeto da avaliação é semi-plana, ao nível do greide, na parte frontal, assim considerada a Rua Antonio Milaré, com leve declividade na parte dos fundos. É solo característico da região de Gastão Vidigal, oferecendo plenas condições para edificações de qualquer espécie.

7.2- OCUPAÇÃO EXISTENTE - TENDENCIA DE MODIFICAÇÃO A CURTO E MÉDIO PRAZO - CONDIÇÕES AMBIENTAIS

- O imóvel periciando possui um imóvel residencial com 7 (sete) apartamentos e 2 áreas abertas

7.3- AGUA e ESGOTO - ENERGIA ELÉTRICA

- A via pública, onde está localizado o imóvel, possui canalização de água tratada, com hidrômetro instalado na parte frontal do terreno. A energia elétrica está instalada no padrão de energia, parte frontal do imóvel

7.4- GUIAS E SARJETAS - PASSEIO PÚBLICO - ASFALTO - DIVISAS

- O imóvel possui o benefícios de guias e sarjetas, reserva de área ao passeio público, leito carroçável da Rua Antonio Milaré com solo asfáltico e iluminação pública da concessionária Elektro Redes S/a

7.5- DISTÂNCIAS - VIAS DE ACESSO - CONSERVAÇÃO DAS RUAS

- O imóvel encontra-se localizado na Zona Urbana, área central da sede do município. Via de acesso ao imóvel é a Rua Antonio Milaré, dotada de solo asfáltico e bem conservada.

7.6- TRANSPORTE COLETIVO - TELEFONIA

- A área onde encontra-se localizado o imóvel, objeto da perícia, não é servida por sistema de transporte coletivo municipal. A área onde está localizado o imóvel, encontra-se servida pelo sistema de telefonia fixa da concessionária TELEFÔNICA local, cuja fiação está fixada em posteamento existente nas proximidades da área, o que permite ligação do sistema no imóvel periciando. Sinais de transmissão e recepção de telefonia móvel (celular) da Operadora VIVO são captados com perfeição no local.

7.7- DA FUNDAÇÃO

- A estrutura de fundação do imóvel é constituída de alicerce simples.



8. DADOS COMPARATIVOS NO MERCADO IMOBILIARIO

1-Casa a venda com 286,00 m² de terreno, com 3 Dormitórios em Gastão Vidigal/ SP, com área edificada de 93,00m², localizada na Rua Nafetalle Pereira Dias, 260, Bairro dos Ipês, Lote 16, no município de Gastão Vidigal, Comarca de Nhandeara/ SP. O Imóvel conta com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, quintal e garagem para 2 veículos, faltando reboco e pintura.

Contato - Mitula Imóveis - Internet

VALOR DE VENDA = R\$ 68.500,00



2-Vendo casa casa com 3 dormitórios" possui 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga na garagem, venda com preço sob consulta e está localizado em Gastão Vidigal, SP.

VALOR DE VENDA = R\$ 128.000,00



9. METODOLOGIA DE CÁLCULO

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Rua Antônio Milaré, nº 453 - Data "H" Quadra 13 - Gastão Vidigal

Data de referência:

26/08/2021 as 16:22 h

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 6
- Número de dados considerados: 2

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,961170
- Coeficiente de determinação: 0,923847
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,860386
- Fisher-Snedecor: 14,56
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,906557

Normalidade dos resíduos

- 83% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
·Área construída	x	1,47	19,17	12,00 %
·Área terreno	ln(x)	1,33	23,26	6,81 %
·Padrão	ln(x)	1,34	22,91	4,50 %
·Conservação	x	0,49	64,29	1,69 %
·Inc.Comercial	x	-0,37	72,76	-9,70 %
·Valor Total	ln(y)			

Moda:

Valor Total = $4.901,3142 * e^{(0,0035875561 * \text{Área construída}) * \text{Área terreno} ^{0,48445524} * \text{Padrão} ^{0,48055405} * e^{(0,083715152 * \text{Conservação}) * e^{(-0,10198359 * \text{Inc.Comercial})}}$



10. OBJETO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL

Rua Antônio Milaré, nº 453 - Data "H" Quadra 13 - Gastão Vidigal

Data de referência:

26/08/2021 as 16:22 h

Informações complementares:

Endereço: **Rua Antonio Milaré, 453 - "H" - Quadra 13**
Complemento: Gastão Vidigal
Município: Gastão Vidigal UF: SP

AREA DO TERRENO: 242m²

AREA CONSTRUIDA: Residencial : Casa Residencial 108,99 m²

Dados do imóvel avaliado:

Dados do imóvel avaliado:

·Área construída	108,99 m²
·Área terreno	242,00 m²
·Padrão	3,00
·Conservação	4,00
·Inc.Comercial	2

Valores da Moda para 80 % de confiança

•Valor Total Médio:	R\$ 128.478,22
•Valor Total Mínimo:	R\$ 125.001,32
•Valor Total Máximo:	R\$ 143.291,45

Valor Total = $1 / (2,2563986e-07 + 0,0051349207 * 1/AreaTotal + -1,412788e-06 * Esquina + -6,7008299e-07 * Tipoevento)$

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRICULA nº 2401

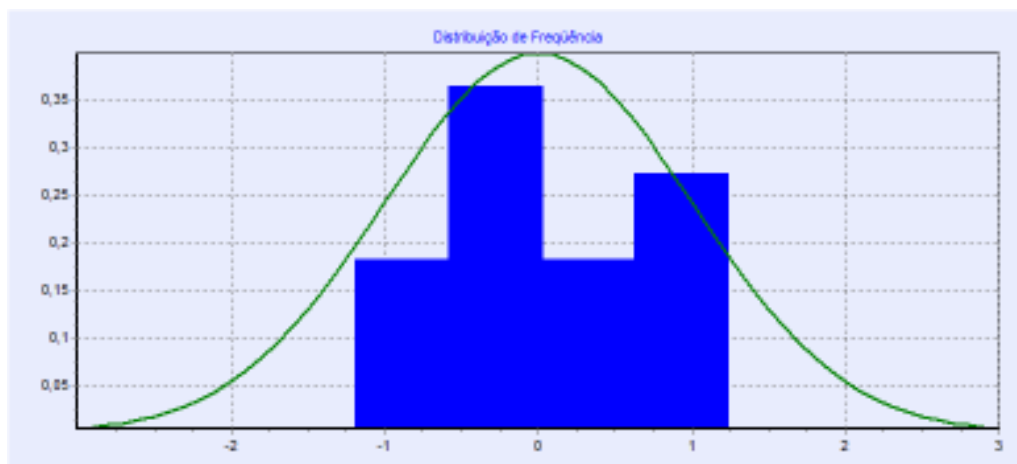
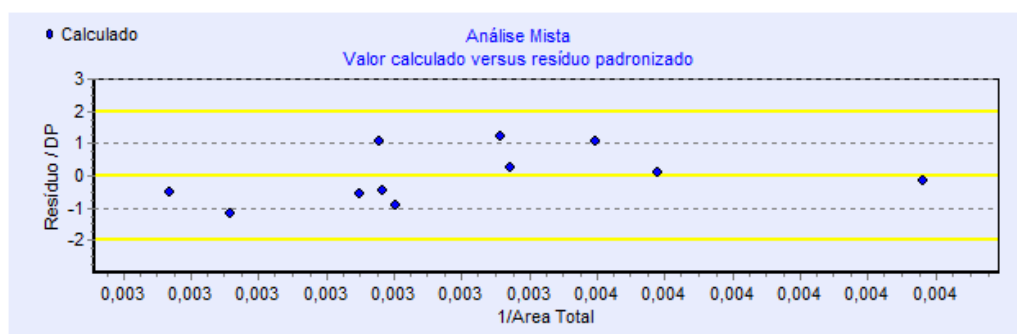
a) CONSIDERANDO A LOCALIZAÇÃO,
DIMENSÕES, PLANIMETRIA E EDIFICAÇÕES NO TERRENO, ESTADO DE
CONSERVAÇÃO REGULAR ATRIBUIMOS AO IMÓVEL O VALOR MEDIO DE R\$
..... R\$ 130.000,00

(cento e trinta mil reais)



11. GRÁFICOS

CÁLCULOS POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA



Valor Total =
 $1 / (2,2563986e-07 +$
 $0,0051349207 * 1/Area Total +$
 $-1,412788e-06 * Esquina +$
 $-6,7008299e-07 * Tipo evento)$



12. CONCLUSÃO TECNICA

Com a utilização do Método Simplificado e o Método Comparativo de dados de Mercado, com Grau de Fundamentação e Precisão I, com a aplicação da INFERENCIA ESTATÍSTICA, na conformidade da NBR - 14653-2 - NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES, da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TECNICAS, concluímos que,

“UMA CASA RESIDENCIAL”
construída em alvenaria de tijolos e coberta de telhas cerâmicas do tipo francesas, sobre estrutura de madeira, com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, uma copa, um banheiro, um despejo, area na frente e nos fundos, e seu respectivo terreno designado Lote “H” da Quadra 13, medindo 11,00m de frente e fundos por 22,00m de cada lado, da frente aos fundos, iguais a 242,00m², conforme descrito na Matrícula nº 2401, do Ofício de Registro de Imóveis de Nhandeara-SP), está avaliada pela quantia de
..... R\$ 130.000,00

(cento e trinta mil reais)

OBS: O imóvel não comporta divisão cômoda.



Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

Votuporanga, 30 de agosto de 2.021

MADALENA J. SANTOS REGANIN
PERITA JUDICIAL

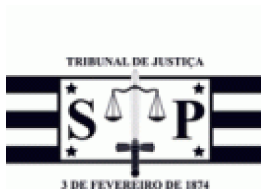
ENGENHEIRA CIVIL - ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO - AUDITORA AMBIENTAL
CREA.SP. 060.122296-7

Credencial Profissional
CREA.SP. 060.122296-7



Membro titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Membro do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arq. e Agronomia

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000429-60.2020.8.26.0383 e código 72566248.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE NHANDEARA****FORO DE NHANDEARA****VARA ÚNICA****Rua Raul Cardoso de Souza, 197, ., Centro - CEP 15190-000, Fone: (17) 3467-9703, Nhandeara-SP - E-mail: nhandeara@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000449-70.2023.8.26.0383**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Vagner Raimundo Dias dos Santos**
Executado: **Lucilene Alves Santana**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Intimar as partes por meio de seus procuradores jurídicos nos autos, via imprensa, para manifestarem sobre o resultado negativo dos leilões eletrônicos (fls.82/85), no prazo comum de 15 (quinze) dias.

Nada Mais. Nhandeara, 29 de fevereiro de 2024. Eu, ____, Sergio Aparecido de Camilo, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0111/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Murilo Rodrigues (OAB 353007/SP)	D.J.E
Ananda Maria Conti (OAB 356296/SP)	D.J.E
Elcio Padovez (OAB 74524/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Intimar as partes por meio de seus procuradores jurídicos nos autos, via imprensa, para manifestarem sobre o resultado negativo dos leilões eletrônicos (fls.82/85), no prazo comum de 15 (quinze) dias."

Nhandeara, 29 de fevereiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0111/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/03/2024. Considera-se a data de publicação em 04/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Murilo Rodrigues (OAB 353007/SP)
Ananda Maria Conti (OAB 356296/SP)
Elcio Padovez (OAB 74524/SP)

Teor do ato: "Intimar as partes por meio de seus procuradores jurídicos nos autos, via imprensa, para manifestarem sobre o resultado negativo dos leilões eletrônicos (fls.82/85), no prazo comum de 15 (quinze) dias."

Nhandeara, 29 de fevereiro de 2024.

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

ELCIO PADOVEZ

ADVOGADO

EXMO. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE NHANDEARA-SP.

PROCESSO N° 0000449-70.2023.8.26.0383.

OFÍCIO CÍVEL.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

REQUERENTE: VAGNER RAIMUNDO DIAS DOS SANTOS.

REQUERIDA: LUCILENE ALVES SANTANA.

VAGNER RAIMUNDO DIAS DOS SANTOS, já qualificado nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.** através do seu advogado que esta subscreve requerer que o imóvel urbano residencial seja praxeado de novo, desta feita através do DESTAK LEILÕES, com o email constante do documento em anexo, que garantiu através do documento que por aqui segue, que conseguirá comprador para o citado imóvel urbano residencial.

Termos em que, Pede e Aguarda
Deferimento.

Nhandeara-SP, 1º de Março de 2.024.

ELCIO PADOVEZ - ADVOGADO

OAB/SP. 74.524

Elcio Padovez
Advogado
OAB/SP 74.524
TE: 015.751.378-31