

PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

2^o vol.

cf Miyoko

JUIZO DE DIREITO DA 3.^a V. Cível Foro Reg. IV - Lapa

CARTÓ

ESCRIV

03

Vara Cível

Fórum Regional IV - Lapa

0751769-68.1998

9-9

Processo: 583.00.1998.751769-5/000000-000



Grupo: 1.Cível

Ação: 105-Alienação Judicial

Valor da Causa: R\$10.000,00

Data Distribuição : 16/10/1998 Hora: 17:52

Data Redistribuição : 14/03/2001 Hora: 11:16

Data Alteração : 20/07/2006 Hora: 18:00

Tipo de Distribuição : Dependência

RTE: GENIVALDO LOPES DA SILVA

RDO: HELENA MARIA DA SILVA

ADV: GERALDO RIBEIRO

OAB: 16995/SP

Nº DE ORDEM: 01.03.2001/000717



Assistência Judiciária: p/Autor - fl. 132

AUTUAÇÃO

Em 01 de Agosto de 2005

autuo neste Ofício petição e documentos

que segue(m) e lavro este termo.

Eu,

Mr. Cristina Perez da Silva
Escritório Tec. Judiciário
Matr. 004.107-8-P

), Escr., sub

REG. SOB nº

941/99

LIVRO nº

53

- Fls.

Ocorrências Processadas às fls.:

Sentença: 70/71

Adm. e Cont.:

Eng. Gilberto Lobo de Campos
Perícias de Engenharia e Avaliações

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DA LAPA - LAP.



0043 FJHJ.17.01936924-5 270117 1246 14

Processo nº: **0751769-68.1998.8.26.0100, nº de ordem 941/99**
Ação: **Alienação Judicial**
Requerente: **Genivaldo Lopes da Silva**
Requerido: **Helena Maria da Silva**

Gilberto Lobo de Campos, engenheiro, perito nomeado nos autos, vem apresentar a **ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO** seguindo os mesmos critérios apresentados no laudo com as informações atuais de mercado, conforme segue:

Dados do Imóvel

Endereço: Rua Diego Velasquez, 595, Jardim Britânia,

Área Total de terreno = 300,00 m²; Área de 1/2 lote = 150,00 m²

Área Total Construída = 368,40 m²

Área construída da Requerida = 184,40 m²



E-mail : gilberto.lobo@gmail.com
Tel: (11) 3086-2665 ou (11) 9934-7940

1

Avaliação do Terreno

Segundo informações obtidas junto a imobiliárias que trabalham na região do imóvel avaliando, o valor atual do metro quadrado de terreno é igual:

• **Valor unitário = $1044,00 \times 0,90 = \text{R\$}940,00/\text{m}^2$**

Fontes:

1) Village Imóveis; Tel.: 3832-1990, cód. TE 0273

Preço: R\$ 350.000,00; área de 280,00 m²

2) Imobiliária tel.: 3621-3377, no mesmo endereço do avaliando

Preço: R\$350.000,00, área de 350,00 m²

3) Imobiliária Nosso Teto; Tel.: 3904-0816/96319-1998; cód. TE0130

Preço: R\$ 160.000,00; área de 150,00m²

4) Vitri Imóveis; Tel.: 2503-7777; cód. TE 0268

Preço: R\$ 370.000,00; área de 370,00 m²

5) Imobiliária tel.: 37910404, cód J260

Preço: R\$270.000,00, área de 327,00 m²

6) A.F. Imobiliária tel.: 2193 1548, cód. 205JM

Preço: R\$140.000,00, área de 125,00 m²

Valor do terreno com área de 300,00 e 150,00 m² :

$$V_t = 300,00 \times \text{R\$ } 940,00 \times 0,95 = \text{R\$ } 282.000,00$$

$$V_t = 150,00 \times \text{R\$ } 940,00 \times 0,95 = \text{R\$ } 141.000,00$$

Avaliação das Benfeitorias

O imóvel em questão possui a área total construída de "368,40 m²", dos quais "184,40 m²" são da casa onde reside a requerida, de

acordo com os dados constantes do laudo.

Atualmente o imóvel se enquadra no padrão equivalente ao de "Casas Padrão Econômico", segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP versão atualizada em nov /2006. Segue abaixo o detalhamento dos cálculos:

- Casa Padrão Econômico → 0,672 a 0,900 de R_8N

O símbolo R_8N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o último valor divulgado de R\$ 1295,25.

Depreciação

A depreciação será calculada com base no método de Ross/Heidecke, que combina as considerações da idade do bem e estado de conservação.

$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$, onde

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados:

Vida útil → 70 anos

Estado de conservação → "e"

Idade do imóvel → 32 anos

$F_{oc} = 0,6352$

Valor unitário adotado para avaliar

Eng. Gilberto Lobo de Campos
Perícias de Engenharia e Avaliações

$$V_{\text{benefetorias}} = R\$ 1295,25 \times 0,80 \times 0,6352 = R\$ 658,19$$

Substituindo os valores na expressão, temos :

$$V_{\text{benefetorias}} = R\$ 658,19 \times 368,40 = R\$ 242.477,00$$

Obs.: Valor das benfeitorias da requerida $\rightarrow R\$ 658,19 \times R\$ 184,40 = R\$ 121.368,00$

Valor do Imóvel (V_i)

$$V_{\text{Total}} = V_T + V_B = R\$ 282.000,00 + R\$ 242.477,00 = R\$ 524.477,00$$

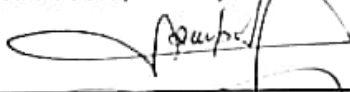
$$V_{\text{requerida}} = R\$ 141.000,00 + R\$ 121.368,00 = R\$ 262.368,00$$

Valor Total do Imóvel = R\$ 524.000,00

Valor do Imóvel da Ré = R\$ 262.300,00

Nestes Termos
Pede Deferimento

São Paulo, 11 de janeiro de 2017



Eng. Gilberto Lobo de Campos



FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Alvares nº 120, Sala 403, Lapa - CEP 05074-050, Fone:

(11) 3831-4844, São Paulo-SP - E-mail: lapa3cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0751769-68.1998.8.26.0100
Classe - Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial
Requerente: Genivaldo Lopes da Silva
Requerido: Helena Maria da Silva

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):

*Fls.302/305-Petição do Sr. Perito Judicial, atualizando o laudo, referente ao imóvel da Rua Diego Velasquez, 595, Jardim Britânia. "Valor total do imóvel= R\$524.000,00. Valor do Imóvel da Ré= R\$262.300,00". Adv. do Autor-exequente juntar minuta de edital, mesmo sendo justiça gratuita. Nada Mais. São Paulo, 02 de fevereiro de 2017. Eu, Geraldo Mayela Almeida Barros, Escrevente Técnico Judiciário.

Dr. Eduardo Marques de Oliveira
Advogado
OAB/SP 294.229

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL – FORO REGIONAL IV – LAPA – SÃO PAULO-SP.

323
V

PROCESSO: 0751769-68.1998.8.26.0100

GENIVALDO LOPES DA SILVA, já qualificado nos autos do processo de Alienação Judicial de Bens, em destaque, por seu procurador signatário, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência em atendimento ao respeitável despacho de fls.fls., requerer seja habilitado nos autos, o Leiloeiro abaixo nominado, que procederá à realização de Leilão Virtual, sem despesas ao peticionário, haja vista que os honorários do mencionado profissional, deverá ocorrer ao final do citado leilão.

Deixa-se de acostar aos autos a documentação física do leiloeiro ora indicado, haja vista o PROVIMENTO CSM Nº 2.306/2015, ressaltando no entanto, que o mesmo está regularmente inscrito e habilitado no sistema de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de SP

Abaixo a informação do nome, o sistema eletrônico, a matrícula e habilitação do leiloeiro junto ao E.TJSP em conformidade com o PROVIMENTO CSM Nº 2.306/2015.

Dados do Leiloeiro:

Nome: RAPHAEL CAVALLI YARID

CPF: 149.964.128-10

RG:24.932.079-4

Rua Júlio Prestes n.º 173 Segundo Piso sala 04 Vila São Paulo Campo Limpo Paulista - SP
Fone cel (011) 97194-0035 (vivo) CEP 13.230-200
e-mail: eduoliveiraadv@gmail.com



5.497
do Estado
V12222
FICHA
FICHA

20 08/05
atos. Se
loc.

4871
Estado
2/2016
MPJ
CNPJ

08/05
1. Se o

718
nulo
016
PJ: 5

5. C
le o

004 3 FLAP.17.00016435-7 310517 1259 018

Dr. Eduardo Marques de Oliveira
Advogado
OABSP 294.229

END: RUA JULIA LOPES DE ALMEIDA, 382, VILA LIBERDADE – JUNDIAÍ/SP
FONE: (11) 4038-0766 / 98800-3000

Sistema Eletrônico de leilão: www.bigleilao.com.br

Matrícula JUCESP: 760

Habilitação no TJSP: 23/12/2010

Termos em que

Pede deferimento

São Paulo, 30 de maio de 2017.

Eduardo Marques de Oliveira
Advogado
OABSP 294.229

Rua Júlio Prestes n.º 173 Segundo Piso sala 04 Vila São Paulo Campo Limpo Paulista- SP
Fone cel (011) 97194-0035 (vivo) CEP 13.230-200
e-mail: eduoliveiraadv@gmail.com

5.497180 8

do Estado
2/2/2016
FICMU
CPF/CNPJ: 51174

13.08.05. O depo
utos. Se o paga
for.

497180 8 7

Estado
2/2/2016
FICMU
CPF/CNPJ: 5117400

13/05. O depo
i. Se o paga

17180 8 70

Estado
2/2/2016
FICMU
CPF/CNPJ: 5117400

15. O depo
le o paga



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
3ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Alvares nº 120, Sala 403, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)
3831-4844, São Paulo-SP - E-mail: lapa3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

315
9

DECISÃO

Processo Físico nº: 0751769-68.1998.8.26.0100
Classe - Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial
Requerente: Genivaldo Lopes da Silva
Requerido: Helena Maria da Silva

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Em 07 de julho de 2017, faço estes autos conclusos à(o) MM. Juiz(a) de Direito da Terceira Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, Dr(a). SIDNEY TADEU CARDEAL BANTI.

Eu, (Maria Cristina Perez da Silva), escrevi, digitei e subscrevi.

Vistos.

Defiro o leilão na forma particular, o qual será realizado pelo leiloeiro indicado às fls. 313/314.

Fixo em 5% a comissão do leiloeiro.

Deverá constar no Edital que eventuais lances abaixo de 90% serão analisados pelo juízo para eventual deferimento ou não. Eventuais débitos de IPTU e do Município terão aplicação do parágrafo único do art. 130 do CTN. Deverá ainda o leiloeiro atentar para que não seja colocado no edital, cláusulas não determinadas por este Juízo e relativas a percepção de comissão em caso de adjudicação, remição da execução e acordo, uma vez que o leiloeiro não participa de ato estritamente judicial.

Lance mínimo aceitável será de 70% do valor do bem.

Ao leiloeiro para os atos de seu ofício.

Após, intemem-se as partes por seu patrono constituído e por mandado.

Intime-se.

São Paulo, 07 de julho de 2017.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sidney Tadeu Cardenal Banti

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

07
Em
recebi
Eu, Escr., subscrevi

5.497180 8 701
Ano: 2016
Mês: 12/2016
FICPJ
FICPJ: 51174001/0

10/05. O depositante
deve. Se o pagamento for
1º

497180 8 701
Ano: 2016
Mês: 12/2016
FICPJ
FICPJ: 51174001/0

10/05. O depositante
deve. Se o pagamento for
2º

17180 8 7010
Ano: 2016
Mês: 12/2016
FICPJ
FICPJ: 51174001/000

15. O depositante de
de o pagamento for
3º vi

GERALDO MAYELA ALMEIDA BARROS

Assunto:

contato@bigleilao.com.br
juntar minuta de edital

Mo. Sr. Leiloeiro

Venho por meio deste intimá-lo a apresentar minuta de edital, nos autos da ação Alienação Judicial em que são partes Genivaldo Lopes da Silva contra Helena Maria da Silva, sob o nº 0751769-68.1998 (antigo 941/99), em cumprimento ao r. despacho de fls.315. Informo que V.Sa. foi nomeado pelo Autor, Rua Júlio Prestes, nº 173 – Segundo Piso, sala 04 São Paulo-SP, telefone (11) 97194-0035 – e-mail: eduoliveiraadv@gmail.com.

Atenciosamente.

Geraldo M. A. Barros.
Osc. T. Judiciário
(11) 3831-4844

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DA LAPA - LAP.

990

Gilberto Lobo de Campos, engenheiro, membro
titular do IBAPE, perito nomeado por V.Exa. nos autos da Ação Alienação
Judicial, procedimento ordinário, processo nº 941/99, em que são partes:

Requerente : Genivaldo Lopes da Silva
Requerido : Helena Maria da Silva

Depois de ter procedido estudos e diligências que
se fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem
apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte

LAUDO

DE

AValiação

97.

1 - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo, visa determinar o valor atual de mercado do imóvel localizado na Rua Diego Velasquez, nº 595, Anhanguera, município de São Paulo.

1.1) Da Ação e Dos Autos

Trata-se de uma Ação de Alienação Judicial de Quinhão Comum, proposta por Genivaldo Lopes da Silva contra Helena Maria da Silva.

Em resumo o autor expõe e requer o seguinte:

- *Durante a união entre o requerente e requerida foi adquirido o imóvel objeto desta avaliação.*
- *Tendo em vista a separação dos concubinos ficou acordado que o imóvel retro aludido seria vendido e o produto da alienação partilhado igualmente entre eles.*
- *Diante da impossibilidade de proceder a venda do imóvel amigavelmente, não restou outra alternativa ao requerente senão a de ingressar com a presente ação para ver resguardado os seus direitos.*

- 90
10
- Dando prosseguimento ao feito, o MM. Juiz determinou a realização da avaliação para alienar o imóvel em referência, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como Perito Judicial (fls.85).

II - HISTÓRIA DO IMÓVEL

2.1) Situação e Localização

Após estudo dos autos, este Perito dirigiu-se à Rua Diego Velasquez, nº 595, Jardim Britânia, Anhanguera, nesta Capital, para a coleta de todos os dados necessários à fundamentação deste laudo.

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC, o imóvel pertence ao setor 203, quadra 005 e tem como índice fiscal igual a 4,29 conforme dados da Planta Genérica de Valores, divulgado pela Prefeitura do Município de São Paulo, exercício de 2.000.

O quarteirão onde se encontra o imóvel avaliando é formado pelas seguintes ruas: Rua Luiz Bocchio, Rua Pedro D'água e Estrada do Jaraguá.

O anexo I mostra a reprodução de parte do mapa da cidade que detalha a posição do imóvel na região.

O local dispõe dos melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: energia elétrica, guias, sarjetas, iluminação

pública, telefone, rede de água, coleta de lixo, ruas asfaltadas, etc.

O imóvel está localizado em região, cuja ocupação predominante é residencial caracterizada por inúmeras construções unifamiliares de padrão médio / popular. O comércio local é voltado para apoio do bairro, destacando-se a presença de : mercearias, oficinas, igrejas, bazar, escola, escritórios, bares, postos de abastecimento, etc.

De acordo com a Lei de Zoneamento do Município vigente, o local enquadra-se na zona **Z9-047**, uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa, obedecendo as seguintes restrições :

- Taxa de ocupação máxima.....0,50
 - Coeficiente de aproveitamento.....1,00
 - Recuo frontal mínimo(#).....5,00 m
 - Recuo de fundo mínimo(#).....5,00 m
 - Recuo lateral mín. até 2º pav.(apenas um lado).....1,50 m
 - Recuo lateral mín. acima 2º. pav (ambos os lados).....3,00 m
 - Categoria de uso permitido.....
- | | |
|--|------------------------------------|
| - R1: resid. unifamiliar | - E1: instituições de âmbito local |
| - R2: residência multifamiliar | - S1: serviços de âmbito local |
| - R3: conjunto residencial | - I1: indústria não incômoda |
| - C1: comércio varejista de âmbito local | - E1 :instituições de âmbito local |
- Sujeta a controle especial.....
 - E4: usos especiais

Nota : (#) Depende da categoria de uso

2.2) Descrição do Terreno

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões e características de acordo com o Auto de Penhora e Depósito (fls. 16) e vistoria realizada.

- Frente.....10,00 m
- Lado direito.....30,00 m
- Lado esquerdo.....30,00 m
- Fundos.....10,00 m
- Area total.....300,00 m²
- Situação: sua localização é próxima da esquina com a Estrada do Jaraguá, distante aproximadamente 22,00 km do centro da Capital.
- Topografia terreno: em aclave
- Formato : regular (retangular)
- Condições do solo na superfície : firme e seco

Segundo informações obtidas durante a vistoria, o requerente em abril/88 vendeu metade do lote, conforme pode-se constatar pelo documento anexado ao laudo. A avaliação será apresentada de duas maneiras : uma considerando a área total do terreno com todas benfeitorias e outra considerando a área onde reside a requerida (meio lote).

2.3) Descrição das Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se o imóvel residencial/comercial erigido em estrutura convencional de alvenaria de tijolos de barro, constituído por dois pavimentos, com os seguintes cômodos :

Casa do lado direito (requerida)

Pav. Superior (semi-acabado - 42,20 m²)

- ◆ 2 quartos
- ◆ banheiro

Acabamento

- Pisos : em cimento
- Paredes : reboco grosso sem pintura
- Esquadrias : ferro
- Forro : em laje

Pavimento inferior (2 casas - 111,00 m²)

- ◆ varanda (coberta)
- ◆ 2 quartos
- ◆ sala
- ◆ 2 banheiros
- ◆ copa e cozinha

940

- ♦ área de serviço
- ♦ salão comercial (piso térreo - 31,20 m²)

Acabamento

- Pisos : revestido com cerâmica decoradas.
- Paredes : massa fina com pintura à base de látex; revestido com azulejo colorido até 1,50 m de altura (banheiro); revestidos com azulejos brancos até 2,00 m de altura (salão).
- Esquadrias : ferro

Casa lado esquerdo

Pavimento inferior (2 casas - 111,00 m²)

- ♦ 1 quarto
- ♦ 2 salas
- ♦ 2 cozinhas
- ♦ 2 banheiros
- ♦ área de serviço
- ♦ lavanderia (edícula nos fundos do terreno)
- ♦ salão comercial (piso térreo - 34,50 m²)

Acabamento

- Pisos : em cerâmica coloridas/decoradas
- Paredes : reboco fino com pintura à base de látex; revestidas com azulejos decorados até o forro nas

92

áreas úmidas; reboco grosso sem pintura (edícula - lavanderia).

- Esquadrias: de ferro e alumínio com venezianas nos quartos.
- Forro e Cobertura : em laje com mesmo acabamento das paredes da sala

Pavimento superior (38,50 m²)

- ♦ 2 quartos
- ♦ banheiro
- ♦ corredor de circulação

Acabamento

- Pisos : em cerâmica decoradas
- Paredes : reboco fino com pintura à base de látex; revestidas com azulejos decorados até o forro nas áreas úmidas.
- Esquadrias: de ferro e alumínio com venezianas nos quartos.
- Forro e Cobertura : em laje

Nota : Maiores detalhes sobre o acabamento ver fotos do local - anexo 2

III - METODOLOGIA AVALIATORIA

A nossa melhor doutrina de engenharia de avaliações recomenda e os foros judiciais tem aceito pacificamente, dois métodos para a determinação dos valores dos imóveis, a saber :

- *Método Comparativo e*
- *Método de Custo*

Pelo método comparativo, o valor do imóvel é obtido da comparação direta com o valor de outros imóveis colocados no livre mercado, nas proximidades, homogeneizando-se, evidentemente, suas características com as do imóvel avaliando.

Entretanto, sua aplicação fica condicionada à existência de elementos comparativos semelhantes na mesma região do imóvel avaliando, sob pena de serem produzidos resultados inteiramente distorcidos da realidade.

O método de custo o valor das benfeitorias é calculado através da reprodução dos custos de seus componentes com base em orçamento, levando-se em conta os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional (depreciação).

As benfeitorias são avaliadas conforme o padrão construtivo com base em índices divulgados em revistas especializadas no ramo da construção ou utilizando-se os critérios definidos no estudo Edificações Valores de Venda elaborado por uma Comissão de Peritos, nomeada pelos Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

3.1) Método Adotado

No presente laudo, o perito definiu pela utilização do método de custo pelas razões abaixo relacionadas:

- a inexistência na região de elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, em quantidade suficiente para a confiabilidade dos resultados obtidos para aplicação do método comparativo.
- em contrapartida a existência de ofertas de venda de imóveis em locais próximos ao do avaliando, em número suficiente que possibilitam o cálculo do valor do terreno.

IV - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado a partir do valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja :

$$V_I = V_T + V_B, \text{ onde}$$

V_I = Valor do imóvel

V_T = Valor do terreno

V_B = Valor da benfeitoria

4.1) Valor do Terreno

O imóvel em questão possui área total de "300,00 m²", conforme dados constantes no Auto de Penhora.

O local do imóvel avaliando, enquadra-se na 6ª zona, de acordo com a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1.995, IBAPE-SP*. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta zona, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros)

Frente = 10,00 m

Profundidade Mínima = 15,00 m

Profundidade Máxima = 30,00 m

$V_T = A_T \times q \times F_T \times F_E \times F_P \times F_{TO}$, onde

V_T = Valor do terreno

A_T = Área total do terreno

q = Valor unitário do m² do terreno

F_T = Fator de testada

F_E = Fator de esquina

F_P = Fator de profundidade

F_{TO} = Fator de topografia

O valor de "q" foi determinado através de pesquisa realizada com imobiliárias que trabalham na região, considerando as mesmas características do imóvel avaliando, conforme mostra o quadro abaixo.

- 99
①
- 1) Eliana Imobiliária - tel.: 39166566
Informante : Sra. Benedita
Area do terreno : 185,00 m²
Preço : R\$ 18.000,00; Tipo : transação (jul/00)
Valor unitário : R\$ 97,30/m²
 - 2) Eliana Imobiliária - tel.: 39166566
Informante : Sra. Benedita
Area do terreno : 230,00 m²
Preço : R\$ 30.000,00; Tipo : oferta (0,90)
Valor unitário : R\$ 117,39/m²
 - 3) Imobiliária Aguia de Ouro - tel.: 841-1233
Informante : Sr. César
Area do terreno : 250,00 m² (10,00x25,00m)
Preço : R\$ 30.000,00; Tipo : oferta (0,90)
Valor unitário : R\$ 108,00/m²
 - 4) Patrimônio Imóveis - tel.: 841-4054
Informante : Sr. Elias
Area do terreno : 300,00 m² (10,00x30,00m)
Preço : R\$ 27.500,00; Tipo : oferta (0,90)
Valor unitário : R\$ 82,50/m²
 - 5) Imobiliária Maior - tel.: 3974-0183
Informante : Sr. André
Area do terreno : 250,00 m² (10,00x25,00m)
Preço : R\$ 25.000,00; Tipo : oferta (0,90)
Valor unitário : R\$ 90,00/m²
 - 6) Hideo Imóveis - tel.: 3901-5626
Informante : Sr. Hideo
Area do terreno : 300,00 m² (10,00x30,00m)
Preço : R\$ 25.000,00; Tipo : oferta (0,90)
Valor unitário : R\$ 90,00/m²

O valor unitário médio igual a :

$$q = R\$ 97,53 / m^2$$

100
0

A determinação dos valores dos fatores são calculados da seguinte maneira:

$$F_i = (10,00/10,00)^{1/4} = 1,00$$

$$F_e = 1,00 \text{ (1 só frente)}$$

$$F_p = (30,00/30,00)^{1/2} = 1,00$$

$$F_{to} = 0,95 \text{ (active)}$$

Substituindo na equação os respectivos valores, temos:

$$V_i = 300,00 \times R\$ 97,53 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = R\$ 27.796,05$$

- Valor do Terreno = R\$ 27.796,00

4.2) Avaliação das Benfeitorias

O imóvel em questão possui a área total construída aproximada de "368,40 m²", de acordo com as medições feitas durante a vistoria com auxílio do filho do executado.

- ◆ Casa da requerida : 184,40 m²
- ◆ Casa vizinha : 184,00 m²
- ◆ Área construída total : 368,40 m²

GL

A avaliação das benfeitorias será obtida através do resultado do produto da área construída pelo valor unitário da benfeitoria.

De acordo com a vistoria realizada, o imóvel enquadra-se no padrão equivalente ao de "Residências Modestas", segundo o estudo Edificações Valores de Venda. O valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- Residência Modestas $\rightarrow 0,70$ a $0,80$ de $H_{2N}(\#)$

O símbolo H_{2N} é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o valor estimado para agosto/2000 igual a R\$ 560,00.

(#) baseado no projeto de revisão e atualização do estudo

4.2.1) Depreciação

O imóvel apresenta estado de conservação regular com idade aparente em torno de "15 anos", conforme avaliação feita "in loco". A depreciação será calculada com base no método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem e estado de conservação.

$$D = 100 - K / 100, \text{ onde}$$

D = depreciação

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados :

Vida útil = 60 anos

Conservação casa vizinha : "d" entre regular e reparos simples $\rightarrow K = 25,00$
Conservação casa ré : "e" entre reparos simples e importantes $\rightarrow K = 44,00$
Idade do imóvel = 15 anos

LOG

Valor unitário adotado para avaliar

Pav. Superior requerida = $R\$ 560,00 \times 0,70 \times 0,56 \times 0,75 = R\$ 164,64$

Restante da casa da requerida = $R\$ 560,00 \times 0,70 \times 0,56 = R\$ 219,52$

Casa vizinha = $R\$ 560,00 \times 0,70 \times 0,75 = R\$ 294,00$

Valor das Benfeitorias = $(R\$ 164,64 \times 12,20 + R\$ 219,52 \times 14,20) + R\$ 294,00 \times 184,00 = R\$ 92.259,55$

- Valor das Benfeitorias = R\$ 92.260,00

4.3) Valor Total do Imóvel (V_I)

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = R\$ 27.796,00 + R\$ 92.260,00 = R\$ 120.056,00$$

arredondando-se, temos :

Valor do Imóvel = R\$ 120.000,00

Valor da casa onde reside a requerida (1/2 lote)

$$V_I = V_T + V_B \rightarrow R\$ 13.898,00 + R\$ 38.163,55 = R\$ 52.061,55$$

arredondando-se, temos :

Valor do Imóvel onde reside a ré = R\$ 52.100,00

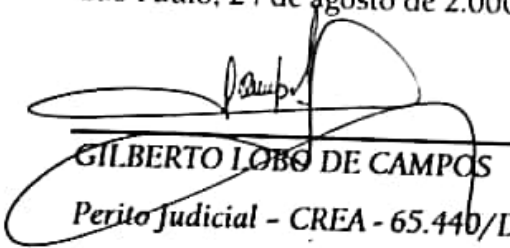
GL

V - ENCERRAMENTO

103

Ficando a disposição de V.Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação composto por 16 folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 24 de agosto de 2.000


GILBERTO LOBO DE CAMPOS
Perito Judicial - CREA - 65.440/D
Membro Titular do IBAPE - nº 952

- Anexo 1 - Planta de Localização
- Anexo 2 - Fotos do Local
- Anexo 3: Documentos de aquisição de 1/2 lote

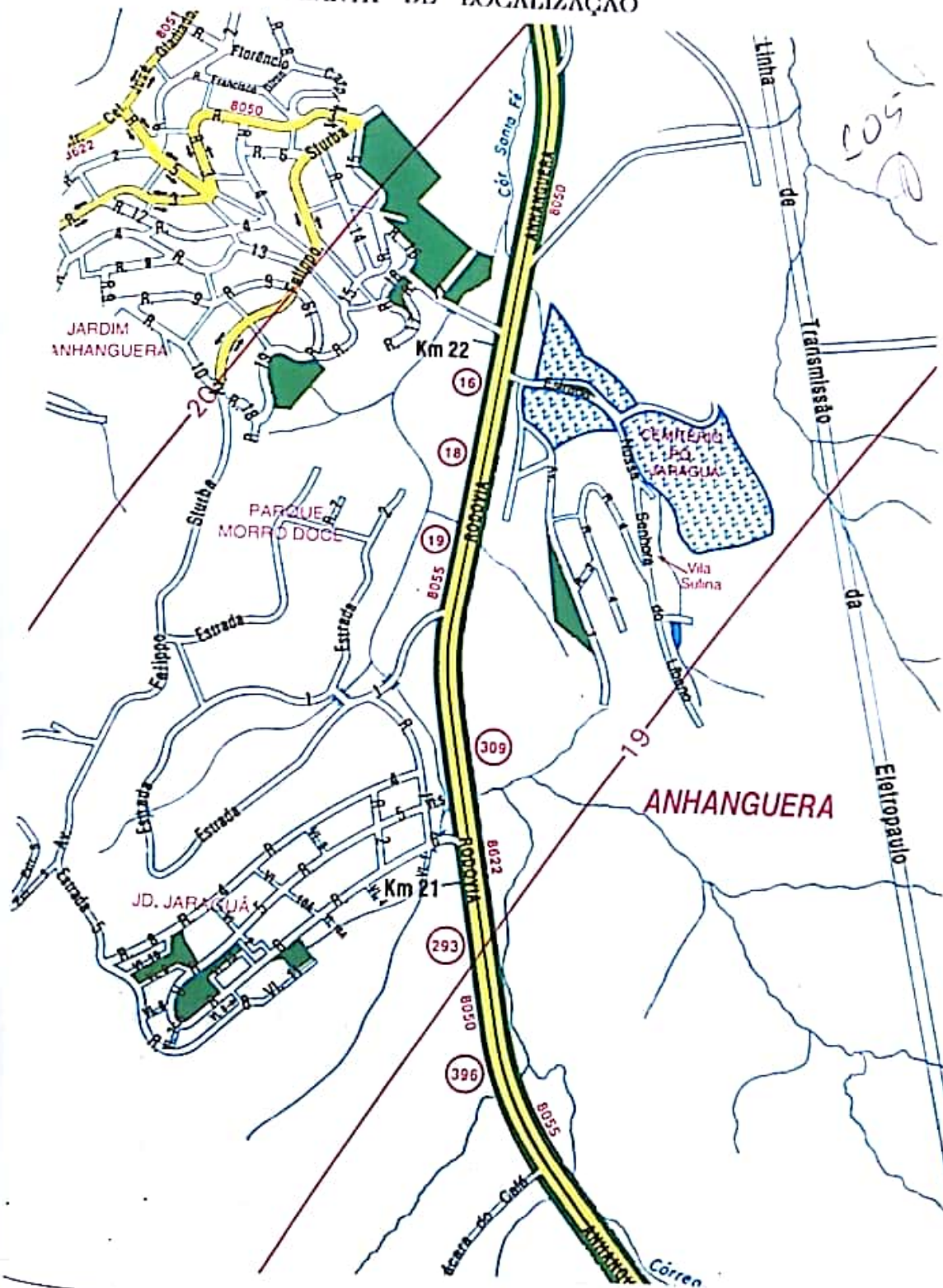
92

100
10

A N E X O 1

92

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bela Cintra, 2286 - Cerqueira César; tels.: 852-0584 ou 9934-7940

LOBO

A N E X O 2

GL

Foto 1 : Vista da Rua Diego Velasquez, mostrando a ocupação residencial e o imóvel avaliando



Foto 2 : Vista da fachada do imóvel avaliando, mostrando lado direito a residência onde reside a requerida. O imóvel do lado direito foi vendido

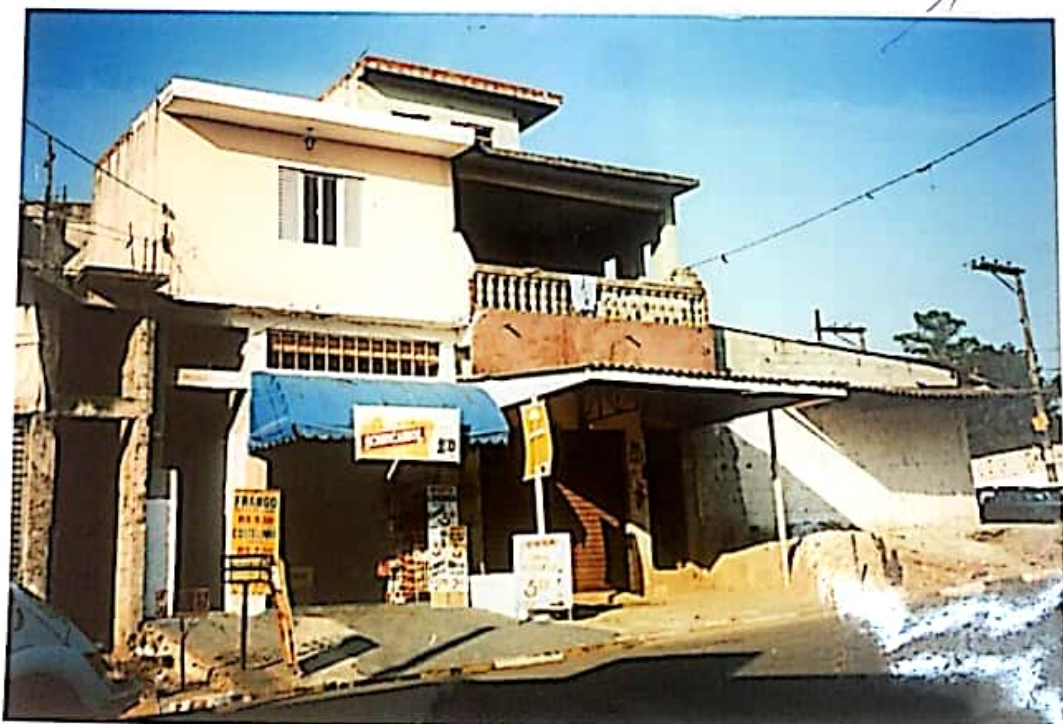


Foto 3 : Vista interna do salão comercial do lado direito parte do imóvel onde reside a requerida



Foto 4 : Vista da varanda localizada na frente do imóvel onde reside a requerida



Foto 5 : Vista lateral do imóvel onde reside a requerida



Foto 6 : Vista externa do cômodo do piso superior do imóvel onde reside a requerida



Foto 7 : Idem a foto anterior, mostrando a parte interna



Foto 8 : Idem a foto anterior, mostrando falta de acabamento do piso superior



Foto 9 : Sala da casa onde reside a requerida, piso inferior



Foto 10 : Vista da cozinha , piso inferior (casa da requerida)



Foto 11 : Vista do banheiro (casa da requerida)



Foto 12 : Vista da copa (casa da requerida)



Foto 13 : Outra vista lateral da casa da requerida



Foto 14 : Vista lateral do imóvel vizinho ao da requerida, referente a parte vendida



Foto 15 : Dormitório do imóvel vizinho ao da requerida (parte vendida)



Foto 16 : Idem a foto anterior, mostrando poutro dormitório



123
0

Foto 17 : Vista do banheiro, imóvel vizinho da requerida

123
0



292

120

A N E X O 3

92

Eng. Gilberto Lobo de Campos
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

1.851,00
Q

gr

125

•X•Z•X•X•X•

126
Uma vez pago o preço ajustado o S. "vendedor ES" se obriga a entregar em favor do S. "comprador ES" ou de quem este S. indicar em no 25.º CARTÓRIO DE NOTAS DE SÃO PAULO - TABELIAO MILANI, a competente escritura definitiva de que trata este ajuste. Outrossim, esclarecido fica que todas as escrituras e demais atos públicos decorrentes do presente recibo de sinal deverão ser lavrados nas notas do referido Tabelião.

O imóvel objeto da presente se encontra livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, impostos e taxas de qualquer natureza e hipotecas, mesmo fiscais, e sua posse será transferida ao S. "comprador ES" neste ato, podendo os mesmos usá-lo ou dispor-lo como melhor lhes convier.

Porém, em caso de arrependimento por conta do S. "comprador ES" todos os impostos e taxas que sobre o mesmo recaíam...

A data da escritura de a ser determinada...

O S. "vendedor ES" se obriga a apresentar ao S. "comprador ES" documentos que comprovem a sua propriedade sobre o imóvel, bem como que sobre o mesmo não pesam quaisquer ônus, penhoras reais ou legais.

O presente recibo, vale nos termos da artigo 1.001 do Código Civil como acordo final não podendo o S. "vendedor ES" nem o S. "comprador ES" ser posteriormente arrependido e não podendo ser revogado.

No entanto, o presente se rescindirá por culpa do S. "comprador ES" se este S. deixar de pagar qualquer das prestações do saldo do preço, depois de notificado judicialmente para pagar os

créditos, e nessa hipótese, perderão o S. ou favor do S. "vendedor ES" todas as quantias pagas, sem direito a qualquer indenização, retenção ou retirada, e se estiverem em posse do imóvel, será obrigado a devolvê-lo incontinenti, ao S. "vendedor ES".

O S. "comprador ES" também o presente, concordando com todas suas cláusulas e condições o S. "comprador ES".

Estareem assim justos, contratados e acertados assinam o presente juntamente com as testemunhas, digo testemunhas abaixo,

1.º o pagamento deste sinal de Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros) está representado pelo cheque nº 4189, do Banco Ag. City Lapa, emitido por Sr. Leonildo Seawright

São Paulo, 22 de abril de 1988.

Genivaldo Lopes da Silva
Genivaldo Lopes da Silva

Helena Maria da Silva
Helena Maria da Silva

Jose Carlos Lopes
Jose Carlos Lopes

Sérgio Roberto Lopes
Sérgio Roberto Lopes

Testemunhas:
Leonildo Seawright
Leonildo Seawright

Lucena Pereira
Lucena Pereira

227 ①

R\$17.00 - R\$ 100.000,00

Recebemos dos Srs. José Carlos Lopes e Sérgio Roberto Lopes a importância acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) -
correspondente à 2ª parcela prevista no contrato-recibo -
por nós pactuado em 22/04/88, referente à venda que lhes fi-
zemos do lote de terreno de nossa propriedade já descrito
naquela documento inicial.

Permanece em vigor as demais condições e parcelas de paga-
mento previstas inicialmente.

Assim que tivermos feito o desdobramento da parte ideal do
lote junto à Prefeitura, voltaremos à sua presença para mar-
car a data da escritura definitiva.

Para todos os efeitos legais firmamos o presente recibo em
duas vias de igual teor,

São Paulo, 11 de maio de 1988.

José Carlos Lopes
José Carlos Lopes da Silva
CPF 014.161.968/62

Helena Maria da Silva
Helena Maria da Silva
CPF 031.820.718/40

Valor pago com o
cheque nº 088-Bradesco-
Ag. City Lapa, emissão
de José Carlos Lopes.

Eng. Roberto

Bel. BERNARDO OSWALDO FRANCEZ, Oficial,
CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que, revendo o LIVRO DOIS, do Registro Geral da Serventia a seu cargo, dele verificou constar a MATRÍCULA de TEOR seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OTAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS

105.177

01

São Paulo, 03 de julho de 1990

IMÓVEL: UM TERRENO à RUA DIEGO VELASQUEZ, constituído pelo lote 22, da quadra "D", do Jardim Britânia, no Distrito de Perús, medindo 10,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00m², confrontando no lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote 23, no lado esquerdo com o lote 21, e nos fundos com propriedade de Umberto Paladini. (CONTRIBUINTE número 203.005.0022-8).

PROPRIETÁRIA: SYLVIA REGIS CARNEIRO, brasileira, viúva, decoradora, RG 6.477.931, CPF 881.652.728-53, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Ministro Rocha Azevedo nº 373, apto. 61-B.

REGISTRO ANTERIOR: R.39 e R.41/37.506, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado,

Sergio Dias dos Santos
Sergio Dias dos Santos

R.01 em 03 de julho de 1.990

Por escritura de 25 de junho de 1990, do 25º Cartório de Notas desta Capital, (Livro 866, fls.284), a proprietária, já qualificada, representada por Cantidio Soares Oliveira, RG 2.831.483, CPF 084.563.568-91, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, por venda feita a GENIVALDO LOPES DA SILVA, - revisor, RG 20.728.931 e CPF 014.161.968-62, e, HELENA MARIA DA SILVA, diarista, RG 14.627.736, e CPF 031.820.718-40, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Elisa Dina, nº 4-A, Jardim Britânia,, pelo va-

- continua no verso -

R.36RC 02

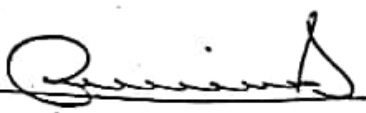
1881743 04JUN90

matrícula
105.177folha
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

lor de Cr\$750,00.

O Escrevente Autorizado,


Sérgio Dias dos Santos

Microfilme: Protocolo nº 175.033 - Rolo nº 3.084

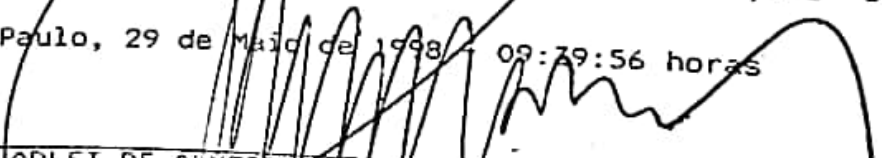
18º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS, ATÉ A PRESENTE DATA, integralmente noticiados na presente cópia; CERTIFICO ainda que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973.

Emolumentos:	Oficial	R\$	5,69
	Estado	R\$	1,54
	Cart. Prev.	R\$	1,14
	TOTAL	R\$	8,36

Custas recolhidas por verba.

CERTIFICO finalmente que, o Distrito de PERÚS, pertenceu ao 2º Registro de Imóveis no período de 02/03/1932 à 14/05/1939, ao 8º R.I. de 15/05/1939 à 10/08/1976, passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I.
O referido é verdade e dá fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi as buscas, verificações e assino.

São Paulo, 29 de Maio de 1998 09:39:56 horas


ADLEI DE ALMEIDA - Escrevente Autorizado

A7E7DF78B9J50J9263V8746P631Y41C4118701C-136.647-FCR

25º SERVIÇO DE NOTAS
MARCIA A. DE ALMEIDA - AN. TAB. LIA
Rua Alôncio Serdinha, 280 - Lapa - S. Paulo
AUTENTICAÇÃO
O presente é uma cópia reproduzida
do original, de que deu fé.



de verdade.
27 de Maio de 1998
ANDRÉ LUIZ BRIANEZI - JUIZ FOGAÇA
NELSON DOS ANJOS P. DOS SANTOS
Escreventes Autorizados - 18º Rolo

Em
autuc
que se
Eu, —REG. SOL
LIVRO nº