

PODER JUDICIÁRIO



3 DE FEVEREIRO DE 1874  
SÃO PAULO

986 17

JUIZ

CARTÓ

ESCRIV

Foro de São Bernardo do Campo / 5ª Vara Cível



0015126-57.2017.8.26.0564

Classe : Carta Precatória Cível  
 Assunto principal : Atos executórios  
 Competência : Cível  
 Valor da ação : R\$ 436,00  
 Volume : 1/1  
 Deprecante : Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro de Getulio Vargas  
 Comarca : Getulio Vargas - RS  
 Objeto : Avaliação  
 Repte : Gloria Veronica Dallagnol  
 Advogado : Flavio Grazziotin (OAB: 29671/RS) e outro  
 Reqdo : Araldo Agostinho  
 Advogado : Alexandre Augusto Pires Camargo (OAB:

AUTUAÇÃO

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
autuo neste Ofício \_\_\_\_\_  
que segue(m) e lavro este termo.

Eu, \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Escr., subscr.

REG. SOB nº 986-17

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_

1º VOLUME





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



COMARCA DE GETÚLIO VARGAS  
1ª VARA  
Rua Afonso Tagliari, 40 - CEP: 99900000 Fone: 54-3341-1944

**CARTA PRECATÓRIA DE AVALIAÇÃO E VENDA**

**PRAZO PARA CUMPRIMENTO:** 30 dias

**DEPRECANTE:** O(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª VARA da COMARCA DE GETÚLIO VARGAS  
**DEPRECADO(A):** O(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Diretor(a) do Foro de **SÃO BERNARDO DO CAMPO/ SP**  
**End: Rua Vinte e três de Maio, 107, Anchieta, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000**

**ORIGEM**  
**Processo nº:** 050/1.01.0000520-3 (CNJ:.0005201-27.2001.8.21.0050)  
**Natureza:** Fase de Cumprimento de Sentença  
**Data da distribuição:** 18/12/2001  
**Valor da Ação:** R\$ 436,00  
**Credor:** Glória Verônica Dall' Agnol e outros **AJG**  
Adv: Enio da Silva Barreto - RS/29239  
Adv: Flávio Grazziotin - RS/29671  
Adv: Eron Paulo Borges - RS/30682  
**Devedor:** Arnaldo Agostinho e outros  
Adv: Daniel Soares de Arruda - SP/71721  
Adv: Josnel Teixeira Dantas - SP/148452

**OBJETO:**  
**AVALIAÇÃO** e posterior **VENDA** Judicial do(s) bem(ns) penhorado(s) à parte devedora no processo em referência.

**DESPACHO:** "Vistos. Às fls. 957/959, os exequentes requereram a liberação dos valores depositados vinculados a este feito, bem como a penhora do imóvel de propriedade do executado. Vieram os autos conclusos. Em consulta ao sistema Themis, é possível verificar que há depósitos judiciais vinculados a este feito (tela que segue). Assim sendo, determino seja expedido alvará para seu levantamento, conforme requerido na petição das fls. 957/959. Ainda, considerando o elevado valor da dívida, apropriada a venda do imóvel penhorado à fl. 839. Saliente-se que, nos termos do art. 843, tratando-se de bem indivisível, o equivalente da quota parte do coproprietário recairá sobre o produto da alienação do bem. Expeça-se, pois, carta precatória de avaliação e venda. Intimem-se. Em 24/05/2017. (a) Mariana Bezerra Salamé, Juíza de Direito."

**DESTINATÁRIO(S):**  
050/2017/24503  
Arnaldo Agostinho, devedor  
End: Rua Giovanni de Conegliano, 103, ap.32, Vila Liviero, São Paulo, SP  
Paulo Requena Aneli, devedor  
End: Rua Paschoal Gastaldo, 346, São Bernardo do Campo, SP

**DEPRECO** a Vossa Excelência o cumprimento do objeto da presente.  
Getúlio Vargas, 29 de maio de 2017.

Mariana Bezerra Salamé  
Juíza de Direito

Número Verificador: 05010100005203050201724503 mcmfich 1  
63-36-050/2017/24503 050/1.01.0000520-3 (CNJ:.0005201-27.2001.8.21.0050)

0015126-57.2017.8.26.0564 060617 1529 88





958 3

**Grazziotin & Grando**  
advogados associados  
OAB/RS 5.058

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA  
COMARCA DE GETÚLIO VARGAS/RS

**URGENTE**  
**ALVARÁ**

PROCESSO Nº 050/1.01.0000520-3

**GLÓRIA DALL'AGNOL E OUTROS**, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL** que move contra **PAULO REQUENA ANELI E OUTRO**, vem à presença Vossa Excelência, dizer:

1. Nestes autos vem sendo feitos depósitos judiciais referente à penhora de 30% dos créditos que o executado Paulo tem a receber do INSS e da São Paulo Previdência.

Vários destes depósitos aparecem na pesquisa processual feita pela internet, na tela do movimento do processo (doc. 01 anexo). Estes são os feitos pela São Paulo Previdência, e alguns que o Cartório vinculou a este feito na fl. 897.

Outros depósitos, estes feitos pelo INSS estão vincula-

**Passo Fundo-RS:** Rua Morom, nº. 1.324, sala 101 | Centro | CEP 99.010-031 | Fone/Fax: (54) 3311-3487  
e-mail: flaviograzziotin@gmail.com | artur.a.grando@gmail.com



4  
958

dos a este feito, conforme extrato obtido junto ao BANRISUL (doc. 02 anexo), mas não aparecem na pesquisa pela movimentação processual.

O executado Paulo já foi intimado destas penhoras pessoalmente (fls. 811 e 821) e também por seu advogado (fl. 814).

Interpôs embargos à penhora que foi julgada improcedente (fls. 920 a 929).

Assim, tais depósitos devem ser liberados para os exequentes, por meio de alvará.

2. Está penhorado neste processo, também, 50% de um imóvel de propriedade do executado Paulo, conforme fl. 839).

Cópia da matrícula do imóvel está na fl. 514.

Os embargos à esta penhora foram julgados improcedentes (fls. 920 a 929).

Assim, necessário a avaliação do bem e sua venda judicial.

Esta venda judicial é necessária, mesmo em face dos depósitos mensais que são realizados neste feito. Tais depósitos somam, por mês aproximadamente R\$ 1.450,00. E em face do valor da dívida atual, é necessário esta venda judicial.

Necessário constar que mesmo estando penhorado 50% do imóvel, a venda judicial será de todo o imóvel, em face do disposto no art. 843 do CPC/2015: "Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônju-



5  
ap  
859  
7

ge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem."

3. O cálculo atual da dívida está feita nos documentos anexos, e hoje soma R\$ 2.113.153,65.

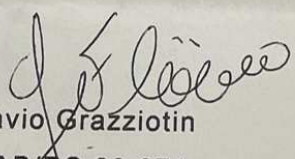
Isso Posto,

Requer seja expedido alvará eletrônico de todos os depósitos judiciais efetuados neste feito (até a data da expedição do alvará), com correção monetária e juros desde cada depósito judicial. Para tanto apresenta os dados bancários necessários para expedição de alvará:

- Titular: GRAZZIOTIN E GRANDO ADVOGADOS ASSOCIADOS;
- CNPJ: 20.780.959/0001-02;
- Banrisul agência 0917;
- Conta corrente 06.135.196.0-6.

Requer seja expedida carta precatória de avaliação e venda judicial de todo o imóvel penhorado na fl. 839, enviando cópia da matrícula da fl. 514, e informando que os autores são beneficiados pela assistência judiciária gratuita.

Passo Fundo, 11 de maio de 2017.

  
Flávio Grazziotin  
OAB/RS 29.671





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



COMARCA DE GETÚLIO VARGAS  
1ª VARA

Rua Afonso Tagliari, 40 - CEP: 99900000 Fone: 54-3341-1944

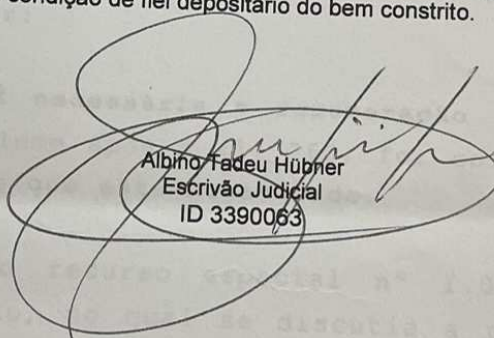
**Processo n.º:** 050/1.01.0000520-3 (CNJ: 0005201-27.2001.8.21.0050)  
**Natureza:** Execução de Sentença  
**Exequente:** Glória Verônica Dall' Agnol e outros  
**Executado:** Arnaldo Agostinho e outros

**Parte Executada:**

Arnaldo Agostinho, brasileiro, casado, motorista, RG 25982558/SP  
Paulo Requena Aneli, brasileiro, casado, professor, RG 4915214/SP, CPF  
489.590.578/00

**TERMO DE REDUÇÃO DE BEM(NS) À PENHORA**

Aos 16/09/2015, eu, Escrivão(ã) abaixo assinado, em cumprimento ao despacho de fis. 837, nos autos da execução acima identificada, e de conformidade com o disposto no § 5º do artigo 659 do Código de Processo Civil, REDUZO A TERMO a penhora que recaiu sobre o bem constante da petição de fis. 824 a 826 (50% do imóvel de matrícula nº 42.979 do RI de São Bernardo do Campo/SP), que fica fazendo parte integrante deste, de propriedade do executado Paulo Requena Aneli, que será intimado por meio de seu advogado, ou, pessoalmente, da condição de fiel depositário do bem constrito.

  
Albino Fedeu Hübner  
Escrivão Judicial  
ID 3390063

pgranville  
62-4-050/2015/41626  
27.2001.8.21.0050)

1  
050/1.01.0000520-3 (CNJ: 0005201-



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma-reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula  
42979

ficha  
1

S. B. C. 10 de Outubro de 1983.

**IMÓVEL**— Um terreno, designado como parte do lote número 7-A, com frente para a Rua Paschoal Gastaldo, onde mede 6,00 metros, tendo igual largura nos fundos; e, da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 25,00 metros, encerrando a área de 150,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o prédio número 340, do lado esquerdo com o prédio número 350, ambos da mesma Rua Paschoal Gastaldo, e nos fundos com Armando Primo Gastaldo e outros; que esse terreno fica localizado distante 24,50 metros da esquina formada pela Rua Paschoal Gastaldo e Rua Maria Cusciol Bruni.

**CADASTRO MUNICIPAL**— 003.010.021.000.

**PROPRIETÁRIOS**— ARMANDO PRIMO GASTALDO, RG.nº. 3.379.116-SP e CIC.nº. 103.290.808/49, viúvo, MARINA GASTALDO, solteira, maior, portadora do RG.nº. 4.566.456-SP e CIC.nº. 859.955.508/10; IVONE GASTALDO, solteira, maior, RG.nº. 7.359.554-SP e CIC. 103.290.808/49, dependente; IVETE GASTALDO, solteira, maior, RG.nº. 12.760.144-SP e CIC.nº. 103.290.808/49 dependente; e, MARISA GASTALDO, de 14 anos de idade, CIC.nº. 103.290.808/49, dependente, filha de Armando Primo Gastaldo e Josefina Gastaldo, todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua José Benediti, 60.

**REGISTRO ANTERIOR**— Registro nº 1, feito na Matrícula nº 19.277.

O Escrevente Habilitado,

(Luverci Pignoli)

O Escrevente Autorizado,

(Miguel Savoy)

Emol. cr\$- 560,00 Guia nº 192/83 Recibo nº 63.126/A.

R.1/42.979, em 10 de Outubro de 1983.

Pela escritura de 27 de Junho de 1980, lavrada no 1º Cartório de Notas local, (Livro 146 Fls. 28), os proprietários acima qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de cr\$- 330.000,00 a ROGERIO FERNANDO DIAS DA MOTTA, brasileiro, comerciante, RG.nº. 5.754.062-SP e CIC.nº. 569.715.918/87, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com Maria Tereza Bocaletti Dias da Motta, domiciliado e residente em Santo André, neste Estado, a Rua Bernardino de Campos, 311, apartamento 62.

O Escrevente Habilitado,

(Luverci Pignoli)

O Escrevente Autorizado,

(Miguel Savoy)

Emol. cr\$- 11.088,00 Guia nº 192/83 Recibo nº 63.126/A.

segue no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

340056

12231-7-AA

12231-7-333001-340000-0015



matricula  
**42979**

ficha

1  
verso

R. 2, em 10 de setembro de 1985.  
Pela escritura de 11 de setembro de 1984, lavrada no 2º Cartório --  
de Notas local, (Livre 445 pag. 154), os proprietários Rogério Fog  
de Matta e sua mulher Maria Tereza Sacalatti Dias de --  
Matta, qualificados anteriormente, **VENDERAM** o imóvel objeto desta  
matricula, pelo preço de R\$ 284.000,00, a Fernando Issao Uno, CI. RG  
nº 9.709.866 SSP/SP, CIC nº 681.441.998/04, brasileiro, comerciante,  
casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com  
Ivone Fuzess Uno, residente e domiciliado à Rua Gonçalves Dias, -  
nº 261, nesta cidade.

O Escrevente Autorizado,

(-Gilberto Benício-)

R. 3, em 28 de janeiro de 1986.  
Pela escritura de 16 de janeiro de 1986, lavrada no 2º Cartório --  
de Notas local, (Livre 505, fls 097), os proprietários Fernando --  
Issao Uno, já qualificado, e sua mulher Ivone Fuzess Uno, RG nº-  
4.117.599-ssp-sp, do lar, brasileira, c/c. 681.441.998/04, venderam  
o imóvel pelo preço de R\$-10.000.000 a **PAULO REQUEMA ANELI**, RG-  
4.915.214-ssp-sp, CPF/MF. 489.590.578/00, brasileiro, professor, -  
casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei  
6515/77 com **MÁRCIA BUENO REQUEMA**, RG 4.519.607-ssp-sp, CPF/MF. nº-  
669.988.918/49, brasileira, secretária, residente e domiciliada à  
rua Marechal Gododoro, 1976 - aptº 22, nesta cidade.

O Escrevente autorizado,

(-LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI-)

Av. 4, em 14 de fevereiro de 1991.

Atendendo requerimento de 31 de janeiro de 1991, instruí  
do com o habite-se nº 53232, processo nº 15.645/86, exp  
dido pela Prefeitura Municipal, em 12 de dezembro de --  
1990, procedo a presente averbação, para ficar constando  
que no terreno objeto do imóvel desta Matrícula, o pro--  
prietário Paulo Requena Aneli, fez construir um prédio re  
sidencial, com 219,70 m2., o qual recebeu o número 346,--  
da Rua Pascheal Gastaldo. Foi apresentada e arquivada --  
nesta serventia, a Certidão Negativa de Débito, expedida  
pelo IAPAS sob nº 491832, em 06 de novembro de 1990.

O Escrevente Habilitado,

(-Anselmo Marcos Mendes-)

O Escrevente Autorizado,

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere. ABRANGENDO APENAS E TÃO  
SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA  
CERTIDÃO, emitida nos termos do art. 1º, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel  
objeto da respectiva matrícula. O conteúdo é verdade e da fé. São Bernardo do Campo, 02 de Setembro de 2015. (12:26). O Escrevente

Autorizado  
Recibo: Emols: R\$ 25,37, Estado: R\$ 7,21, IPESP: R\$ 3,72, FEDTJ: R\$ 1,74, FCRPN: R\$ 1,34, ISS: R\$ 58, Total: R\$ 100,00  
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP

GUSTAVO TEIXEIRA FERRAREZI, subscrito e assinado em  
SAO BERNARDO DO CAMPO

PROTOCOLADO: 158492 Teixeira Ferrarezi

Escrevente Autorizado

PRIMEIRO OFIC  
DE

NOVO ENDEREÇO: RUA  
C

Ofício nº 0396/2015-RI  
MSN

Senhor Juiz,

Er  
nos autos do Process  
trâmite na 1ª Vara da  
Dall' Agnol e outros e  
449.274 em 28 de set  
respectivo mandado de  
A  
estima e consideração

Ao Exmo. Sr.

Dr. ANTONIO LUIZ I

Juiz de Direito

1ª Vara da Comarca

Ruas Afonso Tagliari

Getúlio Vargas - RS



11  
849

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

NOVO ENDEREÇO: Rua Alferes Bonilha, nº 593, Centro, São Bernardo do Campo, SP -  
CEP 09721-230 Tel e Fax: (011) 4338-9696

São Bernardo do Campo, 11 de novembro de 2015

Ofício nº 0396/2015-RI  
MSN

OFÍCIO COM ANEXO

Senhor Juiz,

Em cumprimento ao r. Mandado de 16 de setembro de 2015, expedido nos autos do Processo nº 050/1.01.0000520-3 (CNJ.: 0005201-27.2001.8.21.0050) em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Getúlio Vargas/RS, em que são partes Glória Verônica Dall' Agnol e outros e Arnaldo Agostinho e outros, protocolado nesta Serventia sob o nº 449.274 em 28 de setembro de 2015, é o presente para encaminhar a Vossa Excelência o respectivo mandado devidamente cumprido.

Aproveito a oportunidade para reiterar meus protestos da mais elevada estima e consideração.

Respeitosamente,

**ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA**  
Oficial Registrador

Ao Exmo. Sr.  
**Dr. ANTONIO LUIZ PEREIRA ROSA**  
Juiz de Direito  
1ª Vara da Comarca de Getúlio Vargas/RS  
Ruas Afonso Tagliari, nº 40 - Centro  
Getúlio Vargas - RS - 99900-000

11:02:17/11/2015 01:85:33 FROM GETULIO VARGAS 1ª VARA 201521

no 20 Cartório -  
rios Rogério Fog  
letti Dias da --  
o objeto desta  
ano Uno, CI. RG  
o, comerciante,  
1 6515/77, com  
ngalves Dias, -

20 Cartório --  
98 Fernando --  
e Uno, RG nº0-  
98/04, venderam  
EM ANELI, RG-  
professor, -  
igência de Lei  
o, CPF/MF, nº-  
domiciliada e-

1, instruí  
5/86, expe  
oro de --  
constando  
, o pro--  
redio re  
oro 346,-  
ivada --  
expedida  
90.

ente ).

O APENAS E TÃO  
PEDIAÇÃO DESTA  
relação ao imóvel  
26). O Escrevente  
GISTRO DE IMOVE  
DO CAMPO - S  
ixeira Ferrareze  
te Autorizado

Pag.: 002/



12  
89

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matricula  
**42979**

ficha  
**1**

*diAntonio*  
S. B. C. 10 de Outubro de 1983.

**IMÓVEL-** Um terreno, designado como parte do lote número 7-A, com frente para a Rua Paschoal Gastaldo, onde mede 6,00 metros, tendo igual largura nos fundos; e, da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 25,00 metros, encerrando a área de 150,00 metros quadrados, confrontando ao lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o prédio número 340, do lado esquerdo com o prédio número 350, ambos da mesma Rua Paschoal Gastaldo, e nos fundos com Armando Primo Gastaldo e outros; que esse terreno fica localizado distante 24,50 metros da esquina formada pela Rua Paschoal Gastaldo e Rua Maria Cusciol Bruni.

**CADASTRO MUNICIPAL-** 003.010.021.000.  
**PROPRIETÁRIOS-** ARMANDO PRIMO GASTALDO, RG.nº. 3.379.116-SP e CIC.nº. 103.290.808/49, viúvo, MARINA GASTALDO, solteira, maior, portadora do RG.nº. 4.566.456-SP e CIC.nº. 859.955.508/10; IVONE GASTALDO, solteira, maior, RG.nº. 7.359.554-SP e CIC. 103.290.808/49, dependente; IVETE GASTALDO, solteira, maior, RG.nº. 12.760.144-SP e CIC.nº. 103.290.808/49 dependente; e, MARISA GASTALDO, de 14 anos de idade, CIC.nº. 103.290.808/49, dependente, filha de Armando Primo Gastaldo e Josefina Gastaldo, todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua José Benediti, 60.  
**REGISTRO ANTERIOR-** Registro nº 1, feita na Matrícula nº 19.277.

O Escrevente Habilitado, *(Luverci Pizzi)*  
O Escrevente Autorizado, *(Miguel Savoy)*

Emol. cr\$- 560,00 Guia nº 192/83 Recibo nº 63.126/A.

R.1/42.979, em 10 de Outubro de 1983.  
Pela escritura de 27 de Junho de 1980, lavrada no 1º Cartório de Notas local, (Livro 146 Fls. 28), os proprietários acima qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de cr\$- 330.000,00 a ROGERIO FERNANDO DIAS DA MOTTA, brasileiro, comerciante, RG.nº. 5.754.062-SP e CIC.nº. 569.715.918/87, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com Maria Tereza Bocalletti Dias da Motta, domiciliado e residente em Santo Andre, neste Estado, a Rua Bernardino de Campos, 311, apartamento 62.

O Escrevente Habilitado, *(Luverci Pizzi)*  
O Escrevente Autorizado, *(Miguel Savoy)*

Emol. cr\$- 11.088,00 Guia nº 192/83 Recibo nº 63.126/A.

segue no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

364946

12231-7 - AA

12231-7-349001-365000-0715



matricula  
42979

ficha

1

verso

R. 2, em 10 de setembro de 1985.

Pela escritura de 11 de setembro de 1984, lavrada no 2º Cartório de Notas local, (livro 445 pag. 154), os proprietários Rogério Fernando Dias de Motta e sua mulher Maria Tereza Soccaletti Dias de Motta, qualificados anteriormente, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$4.000.000, a Fernando Issao Ueno, CI-RG nº 9.709.86686PSP, CIC nº 681.441.998/04, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com Ivone Fusses Ueno, residente e domiciliado à Rua Gonçalves Dias, nº 261, nesta cidade.

O Escrevente Autorizado,

(-Gilberto Banício-)

R. 3, em 28 de janeiro de 1986.

Pela escritura de 16 de janeiro de 1986, lavrada no 2º Cartório de Notas local, (Livro 505, fls 097), os proprietários Fernando Issao Ueno, já qualificado, e sua mulher Ivone Fusses Ueno, RG nº 4.117.599-ssp-sp, do lar, brasileira, c/c. 681.441.998/04, venderam o imóvel pelo preço de R\$-10.000.000 a PAULO REQUENA ANELI, RG nº 4.915.214-ssp-sp, CPF/MF. 489.590.578/00, brasileiro, professor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MÁRCIA BUENO REQUENA, RG 4.519.607-ssp-sp, CPF/MF. nº 669.988.918/49, brasileira, secretária, residente e domiciliada à rua Marechal Deodoro, 1976 - apto 22, nesta cidade.

O Escrevente autorizado,

(-LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI-)

Av. 4, em 14 de fevereiro de 1991.

Atendendo requerimento de 31 de janeiro de 1991, instruído com o habite-se nº 53232, processo nº 15.645/86, expedido pela Prefeitura Municipal, em 12 de dezembro de 1990, procedo a presente averbação, para ficar constando que no terreno objeto do imóvel desta Matrícula, o proprietário Paulo Requena Aneli, fez construir um prédio residencial, com 219,70 m2., o qual recebeu o número 346, da Rua Paschoal Gastaldo. Foi apresentada e arquivada nesta serventia, a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo IAFAS sob nº 491832, em 06 de novembro de 1990.

O Escrevente Habilitado,

(-Raimundo Lougon do Nascimento-)  
(-Anselmo Marcos Mendes-)

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

42.979

2

AV.5, em 09 de novembro de 20

Prenotação nº 449.274, de 28

Em cumprimento ao r. Mandado digitalmente pelo MM. Juiz de Vargas/RS, Dr. Antonio Luiz P. mesma data, pelo Escrivão J. processo nº 050/1.01.00005. Execução de Sentença, DALL'AGNOL, brasileira, casado, separado, aposentado; M. DALL'AGNOL e GRAZIEL AGOSTINHO, brasileiro, casado, REQUENA ANELI, anteriormente a PARTE IDEAL de 1/2 Paulo Requena Aneli, em débito de R\$1.457.343,08 coexecutado Paulo Requena

O Escrevente Autorizado,

O Escrevente Autorizado,

Primeiro Oficial de

CERTIFICO E DOU FÉ q refere, extraída nos termos a mesma data com relação dou fé. São Bernardo do

Emolun

Certidão exped Para lavratura de es Código de controle e Prenotação Nº 4



IVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

42.979

2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP  
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 09 de novembro de 2015

AV.5, em 09 de novembro de 2015.

Prenotação nº 449.274, de 28 de setembro de 2015.

Em cumprimento ao r. Mandado expedido aos 16 de setembro de 2015, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Getúlio Vargas/RS, Dr. Antonio Luiz Pereira Rosa, instruído com o Termo de Penhora feito na mesma data, pelo Escritório Judicial, Sr. Albino Tadeu Hübner, extraídos dos autos processo nº 050/1.01.0000520-3 (CNJ: 0005201-27.2001.8.21.0050), em fase de Execução de Sentença, constando como exequentes GLÓRIA VERÔNICA DALL'AGNOL, brasileira, casada, aposentada; ARMANDO DALL'AGNOL, brasileiro, separado, aposentado; MARILENE BIONDO DALL'AGNOL, viúva; TOBIAS DALL'AGNOL e GRAZIELA DALL'AGNOL, e como executados ARNALDO AGOSTINHO, brasileiro, casado, motorista, RG nº 25982558-SSP/SP, e PAULO REQUENA ANELI, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que a PARTE IDEAL de 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Paulo Requena Aneli, encontra-se PENHORADA nos referidos autos com valor do débito de R\$1.457.343,08 (atualizado até 02 de abril de 2015), e figurando o coexecutado Paulo Requena Aneli como depositário do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIDÃO

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data abaixo indicada.

André de Azevedo Palmeira  
Oficial

Emolumentos já incluídos no documento a que se refere

Certidão expedida às 13:46:47 horas do dia 09/11/2015  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").  
Código de controle de certidão:  
Prenotação Nº 449274



04297909112015 M 42979

Pag.: 003/003

QUALQUER ADIÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

364945

12231-7-AA



12231-7-349001-365000-0715

...vada no 2º Cartório -  
...rietários Rogério Feijó  
...Boccalatti Dias da  
...ndo esse objeto desta  
...ilheiro, comerciante,  
...de Lei 6515/77, com-  
...da Gonçalves Dias, -

...cio-)  
...no 2º Cartório --  
...riops Fernando --  
...asse Ueno, RG nº-  
...998/04, venderam  
...QUENA ANELI, RG-  
...ro, professor, -  
...vigência de Lei  
...sp, CPF/MF. nº-  
...domiciliada a-

...instruí  
...86, expe  
...o de --  
...nstando  
...o pro--  
...edio re  
...346,-  
...ada --  
...pedida  
...to ).





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL  
Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Vila Tereza  
CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
Telefone: (11) 4330-1011 - E-mail: saobernardo5cv@tjsp.jus.br

19  
8

DESPACHO

Processo nº: 0015126-57.2017.8.26.0564  
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios  
Requerente: Gloria Veronica Dallagnol  
Requerido: Arnaldo Agostinho

Juiz de Direito: DR.CARLO MAZZA BRITTO MELFI

CONCLUSÃO

Em 12 de junho de 2017 faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Dr. Carlo Mazza Britto Melfi.  
Eu, \_\_\_\_\_, Cristina Pantiga, subsc.

Vistos,

Para avaliação do imóvel penhorado, nomeio perito *Vanderlei Jacob*.  
Oficie-se à DPE, com cópia deste despacho, para reserva dos honorários periciais, por serem os autores beneficiários da justiça gratuita.

Noticiada a reserva dos valores, intime-se o perito para início dos trabalhos.


Int.

São Bernardo do Campo, 12 de junho de 2017

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

RECEBIMENTO

Em 20/06/17, recebi estes autos com despacho.

Eu, , Escrev., subsc.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código F00000006D000.

bscr.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,  
Fone: (11) 4330-1011, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
saobernardo5cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO

Processo Físico n°: 0015126-57.2017.8.26.0564  
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios  
Requerente: Glória Veronica Dallagnol  
Requerido: Arnaldo Agostinho

São Bernardo do Campo, 12 de julho de 2017.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

N° do Processo: 0015126-57.2017.8.26.0564		
Nome da Ação: Carta Precatória Cível	Carta Precatória: ( ) não (x) sim	
Deprecante:		
Tipo e natureza da perícia: Perícia de Engenharia (avaliação do imóvel)		
Comarca e Vara: Comarca de São Bernardo do Campo, 5ª Vara Cível		
Endereço: Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: (11) 4330-1011, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo5cv@tjsp.jus.br		
CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)		
Autor: Glória Veronica Dallagnol		
CPF: n/c		
Réu: Arnaldo Agostinho		
CPF: 005.970.821-20		
( ) Atua Defensor Público		
( ) Atua Advogado conveniado		
(x) Atua Advogado particular		
( ) Perícia já executada		
(x) Perícia não executada		
( ) Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo		
Parte beneficiária da justiça gratuita: (x) Autor ( ) Ré		
A perícia foi requerida pelo: ( ) Autor ( ) Ré (x) determinada pelo Juiz		
Honorários Periciais Definitivos: (x) sim ( ) não		
Valor da causa: R\$ R\$ 436,00		
Nome do perito: Vanderlei Jacob Júnior		
RG: 12.364.187		
CPF: 084.837.278-62		
Endereço residencial completo com CEP: R: Bartolomeu Dias nº 30 – Bloco A- apto. 1101 – Ed. New Life, Bairro Aviação – Praia Grande/SP, CEP 11.702-620		
Número de inscrição no INSS: 12.456.845.414		
Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 025291-3		
Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
Agência n°: 6961-2	Conta Corrente n°: 17.507-2	Nome do Perito: Vanderlei Jacob Júnior

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLO MAZZA BRITTO MELFI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código FC0000006GG0L.

bscr.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,  
Fone: (11) 4330-1011, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
saobernardo5cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Atenciosamente,

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carlo Mazza Britto Melfi

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

Ilmo(a). Sr(a).  
PROCURADOR-CHEFE DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
RUA BARÃO DE MAUÁ 251 – CHÁCARA INGLESA  
CEP 09726-000 – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

21  
8

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código FO00000065G0L.

bscr.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL  
Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Vila Tereza  
CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
Telefone: (11) 4330-1011 - E-mail: saobernardo5cv@tjsp.jus.br

81  
D

**DESPACHO**

Processo nº: 0015126-57.2017.8.26.0564  
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios  
Requerente: Gloria Veronica Dallagnol  
Requerido: Arnaldo Agostinho

**CONCLUSÃO**

Em 30 de julho de 2019 faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Dr. Carlo Mazza Britto Melfi.  
Eu, Hélio, subsc.

Fls. 49. Ciência ao Perito.  
Intime-o para início do trabalhos. Laudo em trinta dias.  
Int.

São Bernardo do Campo, 30 de julho de 2019

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

**RECEBIMENTO**

Em 13 AGO 2019 recebi estes autos em cartório com o despacho supra.

Eu \_\_\_\_\_, Escrevente, subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código FO00000080869.




subscr.



82  
D

Responder a todos | Excluir Lixo eletrônico |

PROCESSO Nº 0015126-57.2017.8.26.0564 - ORDEM: 986/17  
(CARTA PRECATÓRIA NOSSA)

MS MARIA CRISTINA SALOMÃO    Responder a todos |  
Hoje, 17:09  
Vanderlei Jacob Júnior <vanderleijacobjunior@ig.com.br>

15126 cp.pdf  
64 KB

Baixar Salvar no OneDrive - Tribunal de Justica de Sao Paulo

Boa tarde,

Intimo Vossa Senhoria, dos termos do r. despacho de fls. 81 que segue por anexo, bem como segue cópia de fls. 49 para ciência. Referente ao processo supra, onde figuram como partes: Gloria Veronica Dallagnol X Arnaldo Agostinho.

Atenciosamente,

 Logotipo TJSP **MARIA CRISTINA SALOMÃO**  
Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

5º Oício Cível de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107 - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 305

Cel: (11) 96771-5442

E-mail: mportes@tjsp.jus.br

subscr.



83

de São Bernardo do Campo  
provante de Remessa

Emitido em : 21/08/2019 - 17:47:47  
Página: 1 de 1

: 564.2019.00072523  
pedido : 21/08/2019

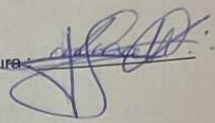
Origem : Cartório da 5ª. Vara Cível  
Destino : Perito

Processo	Classe	Partes principais	Volumes	Folhas
0015126-57.2017.8.26.0564	Carta Precatória Cível	Gloria Veronica Dallagnol x Arnaldo Agostinho	1	

al : 1  
cebido em : / /

Hora : : :

Por : \_\_\_\_\_

Assinatura: 





VANDERLEI JACOB JÚNIOR  
ENGENHEIRO CIVIL / CREA: 060.504.586/5



IBAPE NACIONAL  
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

1 de 1

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.



**PROTOCOLO**  
5º OFÍCIO CÍVEL  
S.B. do Campo  
04 NOV 2019  
**JUIZO DE DIREITO**  
5ª VARA CÍVEL

Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564  
Controle 986/2017

Ação de Carta Precatória Cível / Atos executórios

*Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos Carta Precatória Cível / Atos executórios, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Glória Veronica Dallagnol move em face de Arnaldo Agostinho; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido à entrega do Laudo Pericial, requerer que Vossa Excelência se digne determinar a expedição da guia de levantamento dos honorários.*

*Sem mais, aproveito o presente, para agradecer a confiança em mim depositada e elevar meus protestos de estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo Pericial apresentado.*

São Bernardo do Campo/SP, 30 de outubro de 2019.

*Vanderlei Jacob Júnior*  
**Vanderlei Jacob Júnior**

PERITO JUDICIAL  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUÉRITO CIVIL - PRUMU LUMA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP  
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP  
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019  
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018  
PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA - 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP  
PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FÓRUM "MINISTRO PEDRO LESSA" - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP  
PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM "PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES" - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP  
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP  
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO  
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: MOGI DAS CRUZES, CUBATÃO, PRAIA GRANDE, ITANHAÉM, MONGAGUÁ, PERUÍBE, MIRANDÓPOLIS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

S64 F580.19.00049568-5 011119 1458 21

VANDERLEI JACOB JUNIOR  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 060.504.586/5





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

1 de 41

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
 DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.



**PROTOCOLO**  
 5º OFÍCIO CÍVEL  
 S.B. do Campo  
 04 NOV 2019  
**JUIZO DE DIREITO**  
 5ª VARA CÍVEL

Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564  
 Controle 986/2017

Ação de Carta Precatória Cível / Atos executórios

*Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos Carta Precatória Cível / Atos executórios, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Glória Veronica Dallagnol move em face de Arnaldo Agostinho; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 41 (quarenta e uma) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.*

*São Bernardo do Campo/SP, 30 de outubro de 2.019.*

**Vanderlei Jacob Júnior**  
 PERITO JUDICIAL  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUERITO CIVIL - PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARACATUBA/SP  
 ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP  
 ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019  
 ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018  
 PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA - 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP  
 PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM "MINISTRO PEDRO LESSA" - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP  
 PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM "PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES" - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP  
 PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP  
 PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO  
 PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: MOGI DAS CRUZES, CUBATÃO, PRAIA GRANDE, ITANHAÉM, MONGAGUÁ, PERUÍBE, MIRANDÓPOLIS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

86

VANDERLEI JACOB PERITO

subscr.

36.00





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

# LAUDO PERICIAL

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de um imóvel residencial urbano do tipo casa na cidade de São Bernardo do Campo, SP.

## CONCLUSÃO DO PERITO

Em 12 de outubro de 2019, através dos critérios e metodologia indicados e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 642.485,83 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 643.000,00** (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais); valor referente ao mês de outubro de 2019.

Em 28 de setembro de 2019 o Engº Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial.

Mínimo (R\$):	546.112,96 ( - 15% )
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>642.485,83 ( média )</b>
Máximo (R\$):	738.858,70 ( + 15% )

A vistoria para coletar informações e constatar as características da edificação foi realizada no dia 28 de setembro de 2019, com início às 10h30min, sendo que, este Perito não pôde adentrar no imóvel avaliando visto que não havia morador presente no momento da vistoria.



88

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

subscr.





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MIB EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

3 de 41

**01) Objetivo:**

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de um imóvel residencial urbano do tipo casa na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

**02) Anamnese:**

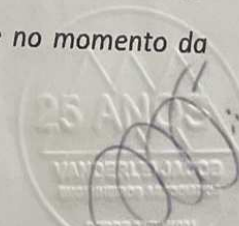
Em 12 de julho de 2017 o Eng<sup>o</sup> Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial para avaliar o imóvel objeto da matrícula 42.979 às Fls. 19 dos Autos.

Em 22 de agosto de 2019 o Eng<sup>o</sup> Vanderlei Jacob Junior agenda a data da vistoria judicial e dá início aos trabalhos periciais.

Em 28 de setembro de 2019 o Eng<sup>o</sup> Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial agendada.

**03) Dados da Vistoria Realizada:**

A vistoria para coletar informações e constatar todas as características da edificação foi realizada no dia 28 de setembro de 2019, com início às 10h30min; sendo que, este Perito não pôde adentrar no imóvel avaliando visto que não havia morador presente no momento da vistoria.



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**04) Metodologia Básica Aplicada:**

A Metodologia Avaliatória adotada foi o **Tratamento por Fatores** de elementos comparativos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras. Portanto este laudo foi fundamentado utilizando-se o **Método Comparativo**, atendendo aos ditames da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos - ABNT NBR 14.653-2:2011; estando classificada no **Grau I** em termos de Fundamentação e classificada no **Grau III** em termos de Precisão.

**04.1) Grau de Fundamentação:**

Valores de Edificações



**Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2:2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos)**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS







Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

5 de 41

90

#### 04.2) Grau de Precisão:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017 (adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

#### 05) Objeto em Questão:

O objeto em questão refere-se a uma casa padrão médio, localizado na Rua Paschoal Gastaldo, nº 346, Vila Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09.770-120.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

subscr.



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005

vanderleijacobjunior@ig.com.br

13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

36.0012





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

6 de 41

**06) Características do Objeto em Questão:**

**06.1) Características da Construção:**

Uma casa tipo padrão médio, composta por três pavimentos, edificada em alvenaria e coberta por telha romana, com idade de 35 (trinta e cinco) anos e estado de conservação necessitando de reparos simples.

O imóvel se encontra sob a Matrícula 42.979 do Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e a Inscrição Imobiliária 003.010.021.000 (vide anexo 5); com a área construída de 206,10 metros quadrados.

Externamente, a fachada é revestida por tijolos, o piso é revestido por pedra Miracema e a escadaria revestida por ardósia; sendo as portas de madeira e a esquadria de ferro.

**06.2) Características do Terreno:**

Um lote de terras urbano, em formato regular, com características de topografia plana, medindo 6,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, totalizando a área de terreno de 150,00 metros quadrados.



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

subscr.

36.0012





Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MIR EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RO - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

7 de 41

### 06.3) Características da Região:

São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo, com área total de 408,45 km<sup>2</sup> e população de 811.489 habitantes de acordo com estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2014 e densidade demográfica de 1.873,4 hab/km<sup>2</sup>. A cidade tem sua economia baseada na indústria automobilística; sendo sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Karmann Ghia, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz e Willys-Overland; além das indústrias de autopeças que as suportam, de indústrias de tintas, como a Basf que produz as tintas Suvinil e da maior planta industrial do mundo de dentifrícios da Colgate-Palmolive; sendo localizada no alto da Serra do Mar do planalto Atlântico, ocupando uma área de 408,45 quilômetros quadrados e a altitude entre 60 metros do nível do mar na junção do rio Passareúva com o rio dos Pilões (pé da Serra) até 986,5 metros no Pico do Bonilha no bairro Montanhão.

Rua Paschoel Gastaldi, n° 346,

Santa Teresinha, São Bernardo do Campo/SP

CEP: 09.770-120.



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

subscr.

36.001





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

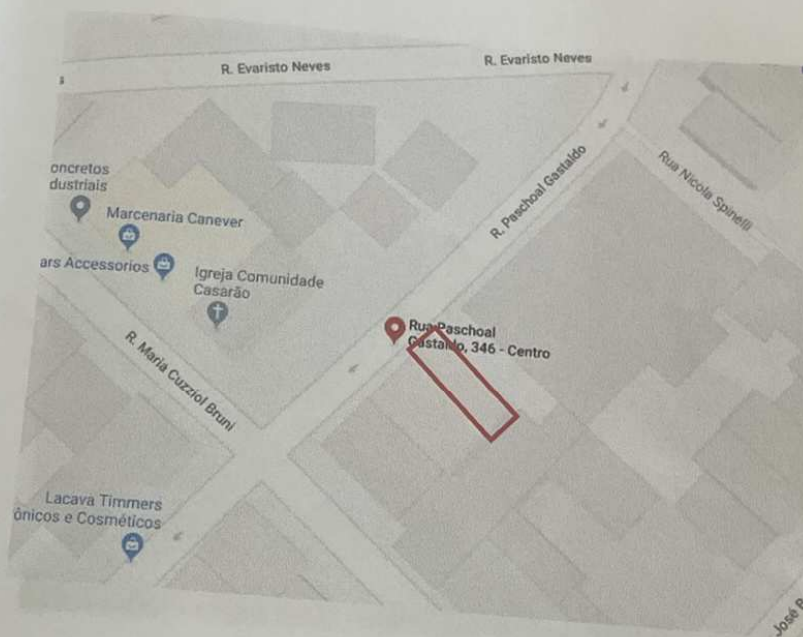


CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

8 de 41

**07) Localização:**

*sem escala*



Rua Paschoal Gastaldo, n° 346,  
Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP  
CEP: 09.770-120.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 096.504.586-5  
MFI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RO - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

9 de 41

**08) Vista Aérea:**

*sem escala*



Rua Paschoal Gastaldo, n° 346,  
Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP  
CEP: 09.770-120.



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

subscr.

36.0012





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

10 de 41

95

**09) Fatores Adotados para Avaliação:**

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

a) **Fator Oferta:** objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;

b) **Fator Posição:** de acordo com a posição que o elemento está encravado na quadra, considerando-se a testada da unidade - (Melhor a posição - Maior a avaliação), sendo:

Esquina = 1,10 (valorização de 10%)

Meio de Quadra = 1,00 (padrão normal)

c) **Fator Área:** de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área - Maior a avaliação).



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



**d) Fator Localização:** de acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc. - (Melhor a localização - Maior a avaliação), sendo:

Bairro Santa Terezinha = 1,00 (padrão normal)

Outros Bairros = 0,90 a 1,10 (conforme valorização do local)

**e) Fator Topografia:** de acordo com as características topográficas do elemento - (Mais plano - Melhor a avaliação).

Topografia plana = 1,00 (padrão normal)

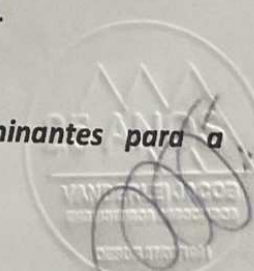
Topografia inclinada ou com Desnível = 0,80 a 1,20 (variação da norma)

**f) Fator Padrão Construtivo:** de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - versão 2.017 - (Melhor o padrão de construção - Maior a avaliação);

**g) Fator Depreciação:** de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. - (Maior a depreciação - Menor a avaliação "Heidecke").

**OBS:** Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



, subscr.









**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

13 de 41

**10) Conferência dos Elementos de Pesquisa:**

**ELEMENTO 1**

ELEMENTO DE PESQUISA 1							
IMÓVEL:	Casa - CÓDIGO CA0132						
ENDEREÇO:	Rua Paschoal Gastaldo, n° 355 - São Bernardo do Campo/SP						
OFERTANTE:	Gral Imóveis - CRECI 30119-J						
INFORMANTE:	(11) 4509-8282, (11) 94780-5454						
ANÁLISE DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA				
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água		Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital	<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação		Metrô
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja		
CIRCUNVIZINHANÇA							
TIPO DE OCUPAÇÃO:							
<input checked="" type="checkbox"/>	Homogênea		<input type="checkbox"/> Heterogênea				
TERRENO							
FRENTE: 10,00 m		ÁREA DE TERRENO: 203,00 m <sup>2</sup>		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 215,00 m <sup>2</sup>			
CONFIGURAÇÃO:		<input type="checkbox"/>	Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular Formato: Retangular		
SOLO:		<input checked="" type="checkbox"/>	Seco	<input type="checkbox"/>	Brejoso		
TOPOGRAFIA:		<input checked="" type="checkbox"/>	Plana	<input type="checkbox"/>	Alagadiço		
FRENTE EM REL. RUA		<input checked="" type="checkbox"/>	Nível	<input type="checkbox"/>	Acima		
				<input type="checkbox"/>	Abaixo		
VALOR DO IMÓVEL							
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL				
R\$ 1.000.000,00			R\$ 4.651,16 / m <sup>2</sup>				

Tipo = casa Padrão média = 2,154 / Conservação = Necessitando de reparos simples = 18,10 / Idade = 30 anos  
 Depreciação = 0,6600 / Localização = Santa Terezinha  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 RB-N  
**1.430,04**  
 (0,11%)



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

14 de 41

**ELEMENTO 2**

<b>ELEMENTO DE PESQUISA 2</b>			
IMÓVEL:	Casa - CÓDIGO 1013-1-130517		
ENDEREÇO:	Rua José Benediti n° 186, São Bernardo do Campo - SP		
OFERTANTE:	Gonçalves Imóveis - CRECI 06051-J-SP		
INFORMANTE:	(11) 4331-4040		
<b>ANÁLISE DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS URBANOS</b>		<b>INFRAESTRUTURA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água		Rede de Gás
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
		<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
		<input checked="" type="checkbox"/>	Escola
		<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
		<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital
		<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
		<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação
		<input checked="" type="checkbox"/>	Metrô
		<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja
<b>CIRCUNVIZINHANÇA</b>			
<b>TIPO DE OCUPAÇÃO:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Homogênea	<input type="checkbox"/>	Heterogênea
<b>TERRENO</b>			
FRENTE: 7,00 m	ÁREA DE TERRENO: 280,00 m <sup>2</sup>		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 180,00 m <sup>2</sup>
CONFIGURAÇÃO:	<input type="checkbox"/>	Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>
SOLO:	<input checked="" type="checkbox"/>	Seco	<input type="checkbox"/>
TOPOGRAFIA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Plana	<input type="checkbox"/>
FRENTE EM REL. RUA	<input checked="" type="checkbox"/>	Nível	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Brejoso
		<input type="checkbox"/>	Alagadiço
		<input type="checkbox"/>	Acive
		<input type="checkbox"/>	Declive
		<input type="checkbox"/>	Abaixo
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>			
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>		<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	
R\$ 720.000,00		R\$ 4.000,00 / m <sup>2</sup>	

Tipo = casa Padrão médio = 2,154 / Conservação = Necessitando de reparos simples = 18,10 / Idade = 30 anos  
 Depreciação = 0,6600 / Localização = Santa Terezinha  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 RR-N  
**1.430,04**  
 (0,11%)



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 Vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

15 de 41

100

**ELEMENTO 3**

<b>IMÓVEL:</b> Casa - CÓDIGO 15588		<b>ELEMENTO DE PESQUISA 3</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Vicente Galafassi n° 523, São Bernardo do Campo - SP			
<b>OFERTANTE:</b> Gonçalves Imóveis - CRECI 06051-J-SP			
<b>INFORMANTE:</b> (11) 4331-4040			
<b>ANÁLISE DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS URBANOS</b>		<b>INFRAESTRUTURA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	<input checked="" type="checkbox"/> Polícia
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Recreação	<input checked="" type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Igreja	
<b>CIRCUNVIZINHANÇA</b>			
<b>TIPO DE OCUPAÇÃO:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Homogênea		<input type="checkbox"/> Heterogênea	
<b>TERRENO</b>			
<b>FRENTE:</b> 6,00 m	<b>ÁREA DE TERRENO:</b> 190,00 m <sup>2</sup>		<b>ÁREA DE CONSTRUÍDA:</b> 257,00 m <sup>2</sup>
<b>CONFIGURAÇÃO:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	Formato: Retangular
<b>SOLO:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Brejoso	Alagadiço
<b>TOPOGRAFIA:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Aclive	Declive
<b>FRENTE EM REL. RUA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nível	<input type="checkbox"/> Acima	Abaixo
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>			
<b>VALOR DO IMÓVEL</b> R\$ 790.000,00		<b>VALOR DO IMÓVEL</b> R\$ 3.073,93 / m <sup>2</sup>	

Tipo = casa Padrão médio = 1,903 / Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09 /  
 Idade = 20 anos / Depreciação = 0,8032 /  
 Localização = Nova Petrópolis  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 RS-N  
**1.430,04**  
 (0,11%)



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2000, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

16 de 41

101

**ELEMENTO 4**

<b>IMÓVEL:</b> Casa - CÓDIGO 50235		<b>ELEMENTO DE PESQUISA 4</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Vicente Galafassi n° 278, São Bernardo do Campo - SP			
<b>OFERTANTE:</b> Gonçalves Imóveis - CRECI 06051-J-SP			
<b>INFORMANTE:</b> (11) 4331-4040			
<b>ANÁLISE DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS URBANOS</b>		<b>INFRAESTRUTURA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	<input checked="" type="checkbox"/> Polícia
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Recreação	<input checked="" type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Igreja	
<b>CIRCUNVIZINHANÇA</b>			
<b>TIPO DE OCUPAÇÃO:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Homogênea		<input type="checkbox"/> Heterogênea	
<b>TERRENO</b>			
<b>FRENTE: 6,00 m</b>	<b>ÁREA DE TERRENO: 138,00 m²</b>		<b>ÁREA DE CONSTRUÍDA: 139,50 m²</b>
<b>CONFIGURAÇÃO:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	Formato: Retangular
<b>SOLO:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
<b>TOPOGRAFIA:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
<b>FRENTE EM REL. RUA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nível	<input type="checkbox"/> Acima	<input type="checkbox"/> Abaixo
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>			
<b>VALOR DO IMÓVEL</b> R\$ 640.000,00		<b>VALOR DO IMÓVEL</b> R\$ 4.587,81 / m²	

Tipo = casa Padrão médio = 2,154 / Conservação = Entre regular e Necessitando de reparos simples = 8,09 /  
 Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7616 /  
 Localização = Nova Petrópolis  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 RE-N  
**1.430,04**  
 (0,11%)



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

17 de 41

102

**ELEMENTO 5**

<b>IMÓVEL:</b>		<b>ELEMENTO DE PESQUISA 5</b>	
<b>ENDEREÇO:</b>		<b>Casa - CÓDIGO 5019106</b>	
<b>OFERTANTE:</b>		<b>Rua Benedito Luiz Rodrigues, nº 294 - São Bernardo do Campo/SP</b>	
<b>INFORMANTE:</b>		<b>Casari Imóveis - CRECI J- 8637</b>	
		<b>(11) 4122-7777, (11) 99757-4689</b>	
<b>ANÁLISE DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS URBANOS</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água		Rede de Gás
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação
		<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja
<b>INFRAESTRUTURA</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital	<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação		Metrô
<b>CIRCUNVIZINHANÇA</b>			
<b>TIPO DE OCUPAÇÃO:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Homogênea	
		<input type="checkbox"/> Heterogênea	
<b>TERRENO</b>			
<b>FRENTE: 5,00</b>		<b>ÁREA DE TERRENO: 125,00</b>	
<b>CONFIGURAÇÃO:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Regular Formato: Retangular
<b>SOLO:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Brejoso
<b>TOPOGRAFIA:</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Alagadiço
<b>FRENTE EM REL. RUA</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Nível	<input type="checkbox"/> Declive
			<input type="checkbox"/> Abaixo
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>			
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>		<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	
<b>R\$ 675.000,00</b>		<b>R\$ 5.625,00 / m²</b>	

Tipo = casa Padrão médio = 2,355 / Conservação = Regular = 2,52 / Idade = 15 anos  
 Depreciação = 0,8808 / Localização = Nova Petrópolis  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 R\$-PI  
**1.430,04**  
 (0,11%)



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 050.584.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

18 de 41

## 11) Análise dos Dados Coletados:

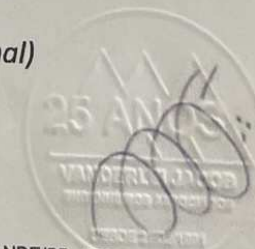
### 11.1) Dados obtidos na homogeneização:

Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	4.186,05	3.910,86
2	3.600,00	3.205,27
3	2.766,54	2.621,54
4	4.129,03	3.108,35
5	5.062,50	2.740,71
<b>Média</b>	<b>3.948,82</b>	<b>3.117,35</b>
Limite Inferior	2.764,18	2.182,14
Limite Superior	5.133,47	4.052,55
Desvio Padrão	843,88	506,25
Coefficiente de Variação	21,37%	16,24%
<b>Unitário Básico</b>	<b>(R\$ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.117,35</b>

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 3.117,35 / m<sup>2</sup>  
(PLANILHA EM ANEXO)

### 11.2) Dados do Objeto em Questão:

- Tipo = Casa Padrão Médio = 2,154
- Idade Média = 35 (trinta e cinco) anos
- Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 18,10
- Depreciação = 0,6096
- Área Construída = 206,10 metros quadrados
- Topografia plana = 1,00 (normal)
- Posição = 1,00 (meio de quadra)
- Localização = 1,00 (Santa Terezinha) = 1,00 (padrão normal)
- Área do Terreno = 150,00 m<sup>2</sup>





Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 utilizando o método comparativo direto com a utilização de fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; sendo que, para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunaman publicado no livro "Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo:

**Fórmula:**  $A_h = (A_c/A_a)^{exp}$ , onde:

$A_h$  = Área Homogeneizada

$A_c$  = Área do Imóvel Comparativo

$A_a$  = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se  $A_c - A_a < 30\%$  então  $exp = 1/4$

Se  $A_c - A_a > 30\%$  então  $exp = 1/8$

Portanto, o valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

$V_t = V_{uh} \times A_t$ , onde:

$V_t$  = Valor do Imóvel avaliando

$V_{uh}$  = Valor médio unitário (planilha em anexo)

$A_t$  = Área do imóvel avaliando







Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-Sp; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

**Casa Padrão Médio = 2,154 (EVV/Ibape-Sp)**



Valores de Edificações

Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico
			1.1.2- Padrão Simples
			1.2.1- Padrão Rústico
			1.2.2- Padrão Proletário
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.3- Padrão Econômico
			1.2.4- Padrão Simples
			1.2.5- Padrão Médio
			1.2.6- Padrão Superior
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.7- Padrão Fino
			1.2.8- Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

21 de 41



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.  
 A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
		1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
	1.3- Apartamento	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 4,843		
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
Com elevador	1,260		1,470	1,680	
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	
	Com elevador	1,692	1,926	2,160	
1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
	Com elevador	2,172	2,406	2,640	

SETEMBRO 2019

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.430,04**

(0,11%)

Valor do Cub / Sinduscon-Sp (setembro/2019) = R\$ 1.430,04

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	870,82	60,89
Material	514,64	35,99
Despesas Administrativas	44,58	3,12
Total	1.430,04	100,00

(\*) Encargos Sociais: 175,75%

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

106





### Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação:

O Critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross Heideck que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento; bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda; sendo que, o valor unitário da edificação é fixado em função do padrão construtivo multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação para levar em conta a depreciação.

O fator  $Foc$  é determinado pela expressão:  $Foc = R + K * (1-R)$ , onde:

$R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão - TABELA 1.

$K$  = coeficiente de Ross/Heideck encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual ( $R$ ) estimado para os padrões especificados neste estudo; são:

$$\text{Idade Média} = 35 \text{ (trinta e cinco) anos} / \text{Idade em \% da Vida Referencial} = \text{Idade Referencial} = 50,00\%$$

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada; ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

107

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

23 de 41

Conservação = 18,10 (Reparos Simples)

Depreciação =  $(0,512 \times 0,80) + 0,20 = 0,6096$

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MFI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

109

24 de 41

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Estado de Conservação - E <sub>c</sub>	Estado de Conservação - E <sub>c</sub>							
	A 0,00%	B 0,25%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 53,60%	H 75,20%
2%	0,9878	0,9866	0,9840	0,9807	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9745	0,9700	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9638	0,9589	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9527	0,9474	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9412	0,9357	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9293	0,9236	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,9170	0,9111	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,9043	0,8981	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8913	0,8849	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8778	0,8713	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8640	0,8573	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8497	0,8429	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8351	0,8281	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8201	0,8129	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,8047	0,7973	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7889	0,7813	0,6460	0,5269	0,3739	0,1955
34%	0,7722	0,7697	0,7727	0,7649	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7562	0,7481	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7387	0,7303	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7209	0,7123	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,7031	0,6943	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6822	0,6733	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6631	0,6541	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6436	0,6345	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6238	0,6146	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,6036	0,5943	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5829	0,5735	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5619	0,5524	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5405	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5186	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4965	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4739	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4509	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4274	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,4036	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3795	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3550	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3300	0,3044	0,2711	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,3047	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2790	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2529	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2264	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1995	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0495
88%	0,1728	0,1722	0,1721	0,1586	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1444	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1163	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0878	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0589	0,0544	0,0485	0,0395	0,0283	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0296	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

25 de 41

12) Relatório fotográfico:



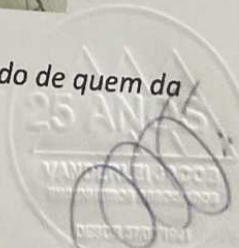
Foto 01 – Vista da Rua Paschoal Gastaldo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel avaliando.



Foto 02 – Vista da Rua Paschoal Gastaldo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel avaliando.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105







**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

26 de 41

111



*Foto 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, sito à Rua Paschoal Gastaldo n° 346.*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

27 de 41

112



**Foto 04** – Vista da garagem do imóvel avaliando.



**Foto 05** – Vista da escadaria externa do imóvel avaliando.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105



Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

28 de 41

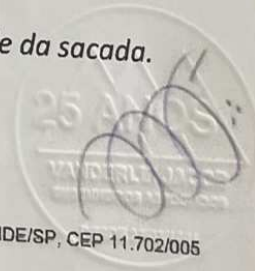
113



*Foto 06 – Detalhe do estado de conservação do revestimento da fachada e da laje da sacada.*



*Foto 07 – Outra vista do estado de conservação da laje da sacada.*



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



### 13) Conclusão do Perito:

#### 13.1) Análise dos Dados Coletados:

Valor do Objeto em Questão = Valor Médio/m<sup>2</sup> x Área do Imóvel =  
Valor do Objeto em Questão = R\$ 3.117,35 / m<sup>2</sup> x 206,10 m<sup>2</sup> =  
Valor do Objeto em Questão = R\$ 642.485,83 =

**Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 643.000,00**  
(Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais).

Mínimo (R\$):	546.112,96 (- 15%)
Arbitrado (R\$):	<b>642.485,83 ( média )</b>
Máximo (R\$):	738.858,70 (+ 15%)

#### 13.2) Valor do Objeto em Questão:

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 642.485,83 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 643.000,00** (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais); valor referente ao mês de outubro de 2.019.



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 ABBE EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



115

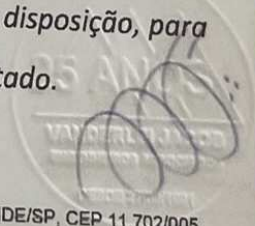
30 de 41

**14) Encerramento:**

*Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil graduado pela Escola de Engenharia de Lins/SP e pós-graduado pela Universidade Santa Cecília de Santos/SP, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.*

*Este Laudo refere-se aos Autos de Carta Precatória Cível / Atos Executórios, Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564, Controle nº 986/2017; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 5º Ofício de São Bernardo do Campo/SP, requerido por Gloria Veronica Dallagnol que move em face de Arnaldo Agostinho; sendo obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue em 41 (quarenta e uma) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.*

*Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.*



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

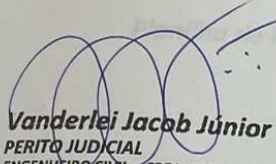


CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

31 de 41

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivas advogadas e demais interessados, no site do TJSP - link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NÍVEL A em Avaliações expedido pelo Ibape Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 - Engenheiro da Qualidade.

São Bernardo do Campo/SP, 30 de outubro de 2.019.



**Vanderlei Jacob Júnior**  
PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUÉRITO CIVIL-PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP  
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBP6/SP  
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019  
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018  
PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA - 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP  
PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM "MINISTRO PEDRO LESSA" - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP  
PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM "PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES" - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP  
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP  
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO

### 15) Anexo:

15.1) Planilha de Homogeneização - 1ª Tentativa:

15.2) Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa:

15.3) Gráficos de Dispersão:

15.4) Diagramas de Unitários:

15.5) Certidão de Lançamento de IPTU:

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

32 de 41

117

# ANEXO 1

*Planilha de Homogeneização - 1ª Tentativa*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105









**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

34 de 41

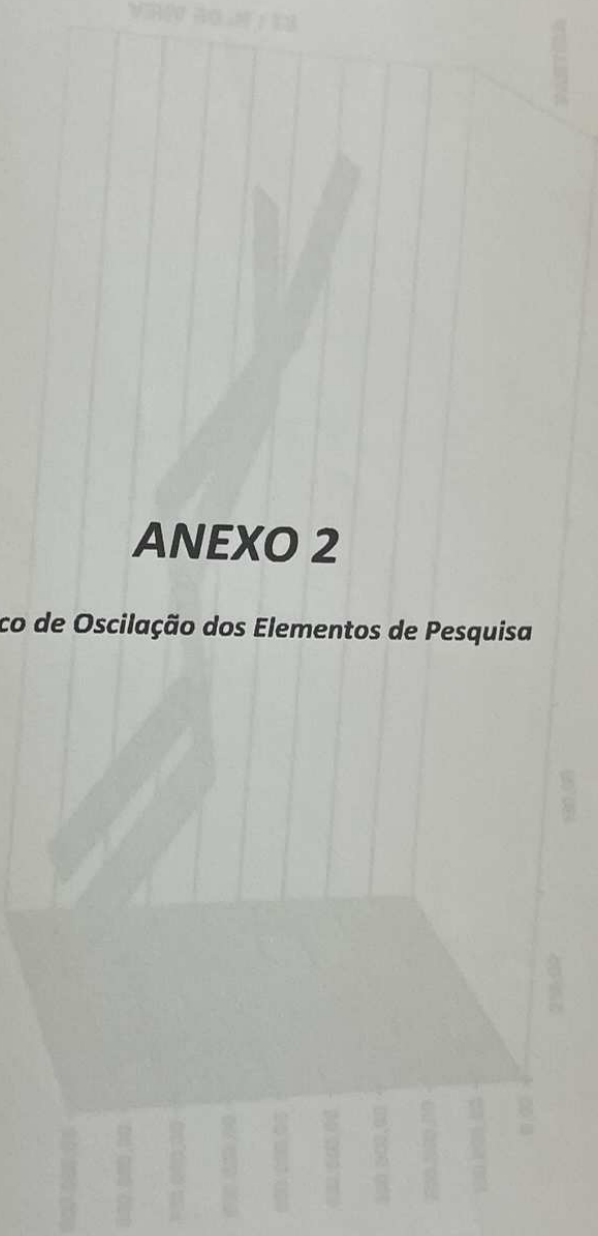
119

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

ÁREA CM/SE

## ANEXO 2

*Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa*



EFETIVAÇÃO DE SERVIÇOS

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105





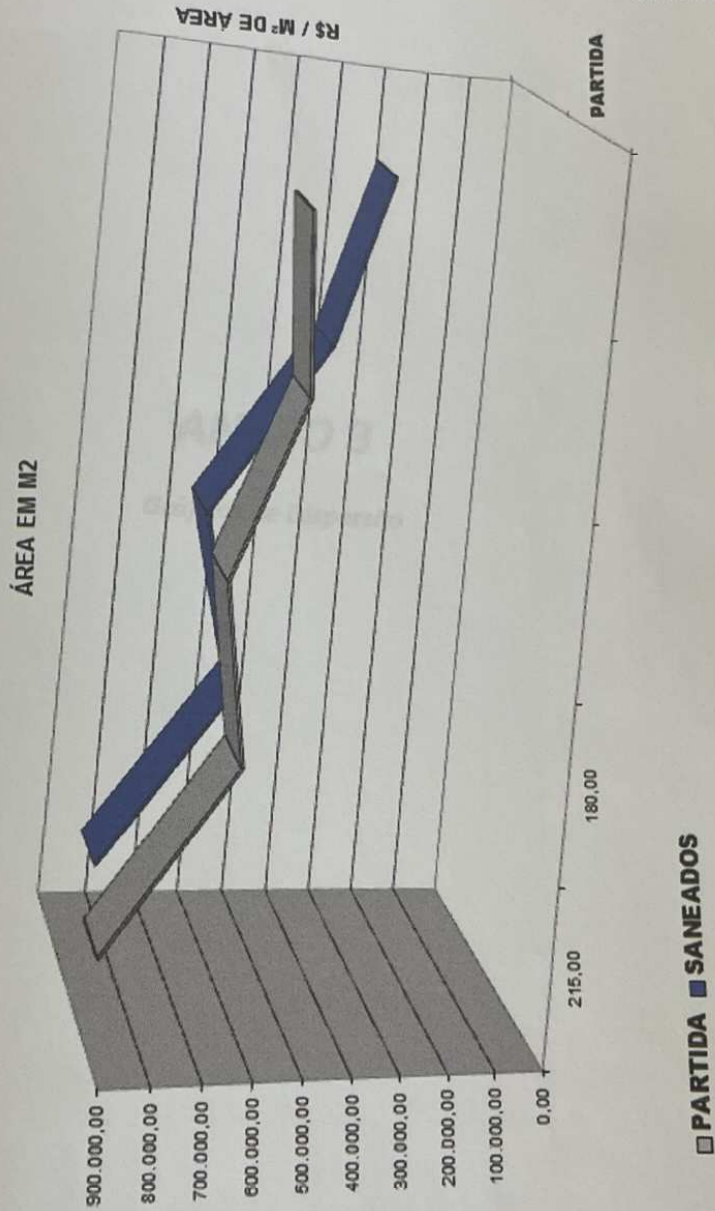
Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 065.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

120

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



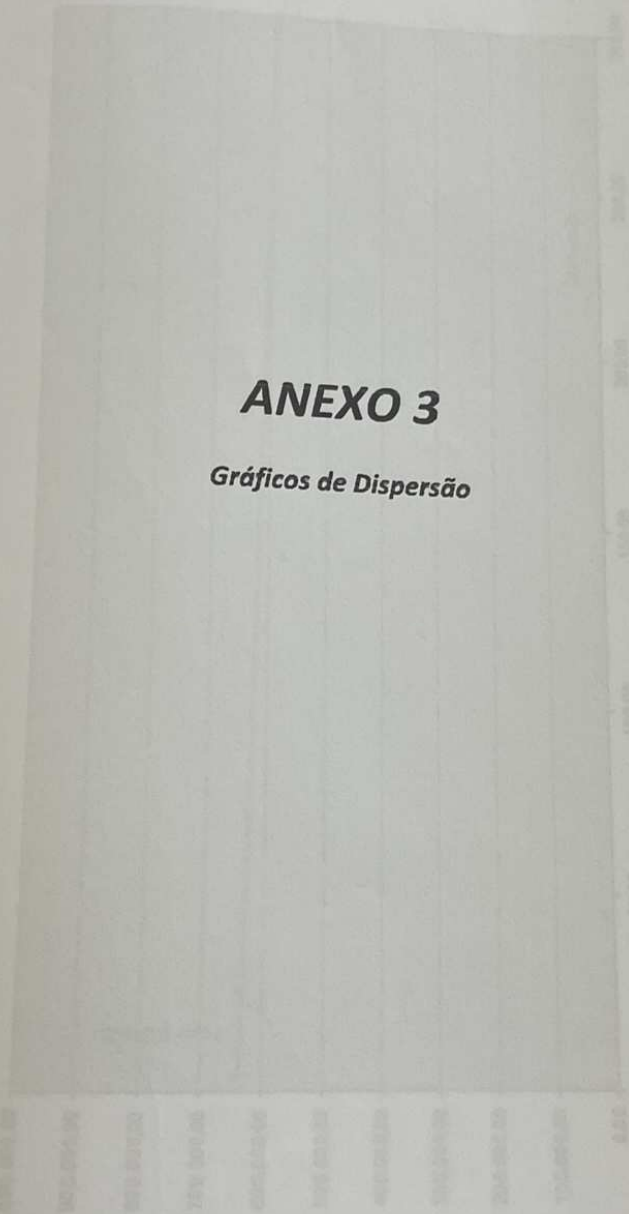
CERTIFICAÇÃO NIVEL A

36 de 41

121

## ANEXO 3

### Gráficos de Dispersão



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS







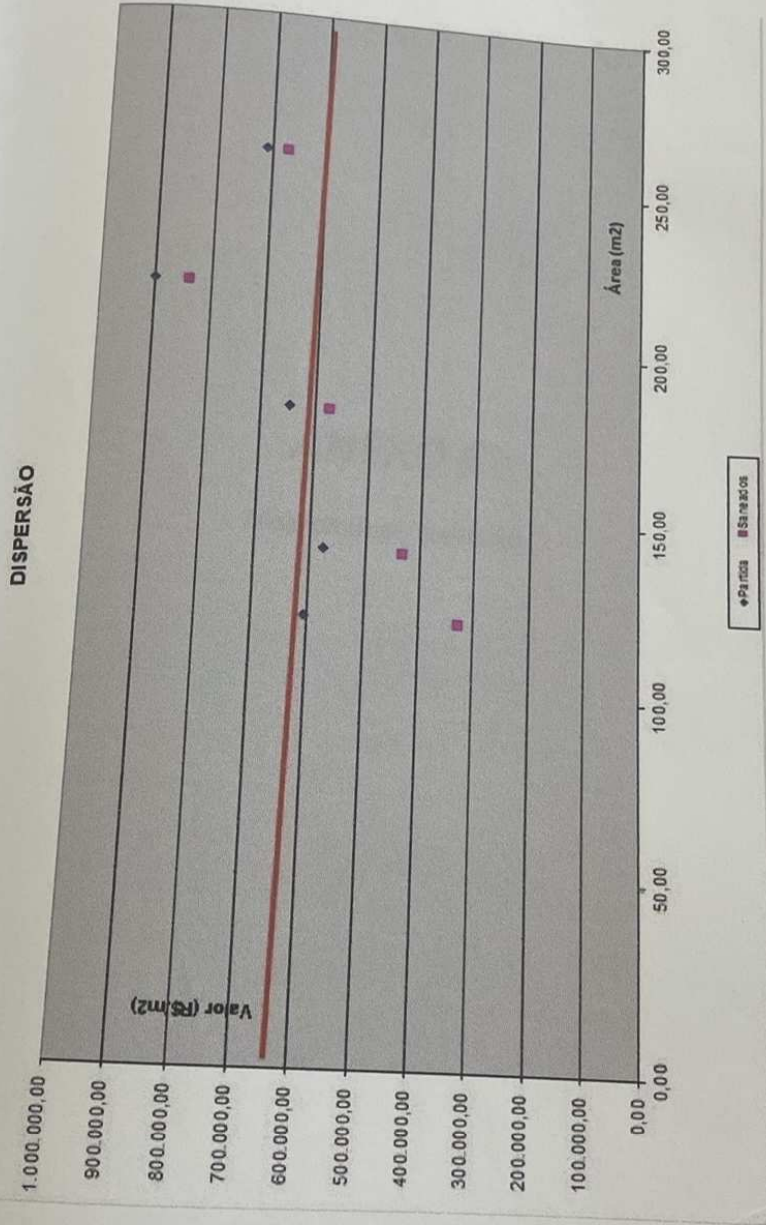
**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

37 de 41

122



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105



Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
PERITO EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



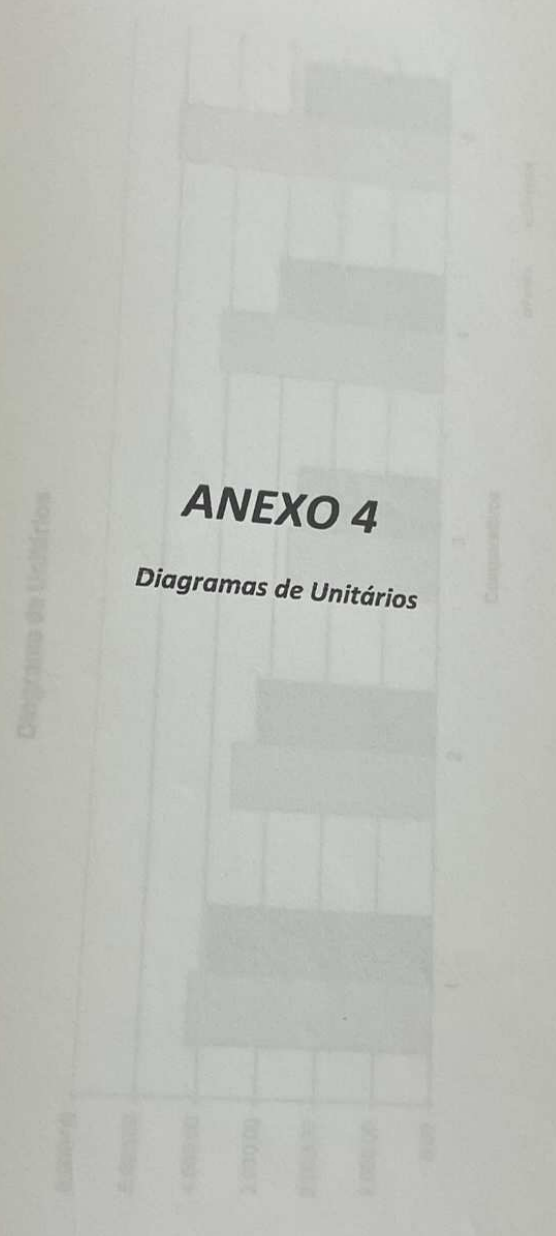
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

38 de 41

123

## ANEXO 4

Diagramas de Unitários



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MFI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE

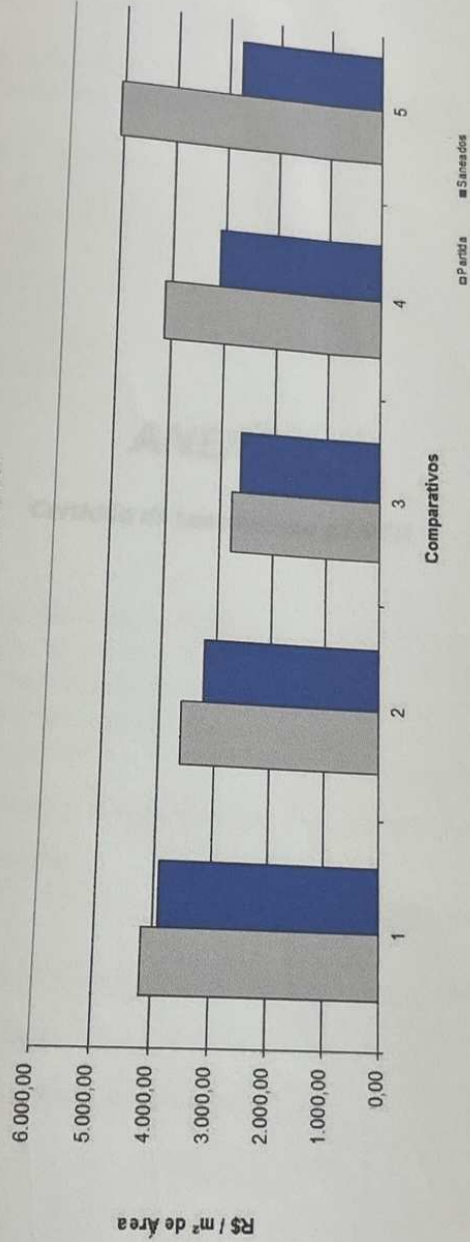


CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

39 de 41

124

Diagrama de Unitários



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

40 de 41

125

REQUERENTE: PAULO ROBERTO...  
 ENDEREÇO: RUA...  
 Nº...  
 CIDADE: SÃO PAULO, SP  
 CEP: 01234-567

## ANEXO 5

### Certidão de Lançamento de IPTU

AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUEM SEJA  
 O PROPRIETÁRIO, POSSEU OU DOMÍNIO, QUEM SEJA QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL,  
 INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LINDANÇAS, PROFIUNDORES, ENTENDIMENTOS  
 E OUTROS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
 TERÃO PARA OUTROS EFETOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO,  
 DE ACORDO COM O ART. 172, III, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E O ART. 1º DA LEI Nº 10.257/2002  
 DE 10 DE JULHO DE 2002.



AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE LANÇAMENTO DE IPTU  
PROTOCOLO: 3F8N7VC4EFRI

REQUERENTE: PAULO REQUENA aNELI

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

- INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 003.010.021.000
- CONTRIBUINTE: PAULO REQUENA ANELI
- LOCAL DO IMÓVEL: RUA PASCHOAL GASTALDO
- NÚMERO: 346
- LOTE: P/7-A
- QUADRA: 18-A
- ARRUAMENTO: VILA SANTA TEREZINHA
- ÁREA DE TERRENO: 150,00 m<sup>2</sup>
- ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 206,10 m<sup>2</sup>

exercício de 2013 (dois mil e treze), ocorreu lançamento de imposto predial para uma área construída de  
10m<sup>2</sup> (duzentos e seis metros e dez décimos quadrados), situação que permanece inalterada até a presente

RESALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

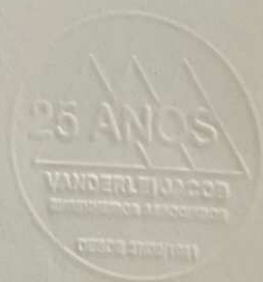
EMITIDO NO DIA: 03/09/2019 ÀS 08:34:23

Chave de Segurança: 2LQUFO9OW

Validação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.saobernardo.sp.gov.br/portal-financas/>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento







TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,  
São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
saobernardo5cv@tjstj.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Físico nº: 0015126-57.2017.8.26.0564  
Classe Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios  
Requerente: Gloria Veronica Dallagnol  
Requerido: Arnaldo Agostinho

**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. 85/126: ciência às partes da manifestação do perito judicial pelo prazo de 15 (quinze) dias. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 05 de dezembro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Lyncoln Rafael Reis Apolinario, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Remessa ao DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em 5 de dezembro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Lyncoln Rafael Reis Apolinario, Escrevente Técnico Judiciário.

127  
Fy

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código F000000097MCU.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LYNCLYN RAFAEL REIS APOLINARIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código F000000097MCU.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,  
Fone: (11) 4330-1011, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
saobernardo5cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Físico nº: **0015126-57.2017.8.26.0564**  
Classe Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**  
Requerente: **Gloria Veronica Dallagnol**  
Requerido: **Arnaldo Agostinho**

**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. 85/126: ciência às partes da manifestação do perito judicial pelo prazo de 15 (quinze) dias. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 05 de dezembro de 2019. Eu, \_\_\_\_, Lyncoln Rafael Reis Apolinario, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Remessa ao DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em **5 de dezembro de 2019**.  
Eu, \_\_\_\_, Lyncoln Rafael Reis Apolinario, Escrevente Técnico Judiciário.

127  
ly

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564

DENIZE DE LIMA SOTTO <dsotto@tjsp.jus.br>

Sex, 23/10/2020 14:11

Para: vanderleijacobjunior@ig.com.br <vanderleijacobjunior@ig.com.br>

Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564

Carta Precatória

Boa tarde Dr.

Solicito que apresente laudo no processo em epígrafe, ou justifique a demora em fazê-lo.

Grata



**DENIZE DE LIMA SOTTO**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Ofício Cível de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, sala 208 - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Telefone: (11) 2845-9554

E-mail: dsotto@tjsp.jus.br

148



Re: Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564

Vanderlei Jacob Junior <vanderleijacobjunior@ig.com.br>

Seg, 26/10/2020 15:21

Para: DENIZE DE LIMA SOTTO <dsotto@tjsp.jus.br>; LYNCOLN RAFAEL REIS APOLINARIO <lapolinario@tjsp.jus.br>; SAO BERNARDO DO CAMPO - 5 OFICIO CIVEL <saobernardo5cv@tjsp.jus.br>  
Cc: cd.advocacia@terra.com.br <cd.advocacia@terra.com.br>

Dra Denize

Boa tarde

O Dr. Lyncoln já havia me solicitado estes esclarecimentos; porém, o advogado da parte solicita que seja realizada a vistoria no interior do imóvel para conferência do valor avaliado; sendo assim, houve um agendamento no dia 09/03/2020 de uma Nova Vistoria para atender a solicitação de esclarecimentos para o dia 09/04/2020; porém, devido a pandemia de COVID 19 e se tratar de um casal idoso e com alguns problemas de saúde, conforme informações fornecidas pelo advogado da parte através de contato telefônico, foi cancelada a vistoria no dia 26/03/2020;

Informo que estou tentando novo contato com o advogado da parte para ver se os proprietários do imóvel concordam (devido a pandemia de COVID 19) e se estão em boas condições de saúde para receber a vistoria deste perito judicial. Assim, que estiver com a Nova Data da Vistoria protocolo para vosso conhecimento

Atenciosamente,  
Vanderlei Jacob Junior

por bem isPORÉM, My

Em Sex, Out 23, 2020 às 14:11, DENIZE DE LIMA SOTTO <dsotto@tjsp.jus.br> escreveu:

Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564  
Carta Precatória

Boa tarde Dr.

Solicito que apresente laudo no processo em epígrafe, ou justifique a demora em fazê-lo.

Grata

 **DENIZE DE LIMA SOTTO**  
Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5º Ofício Cível de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, sala 208 - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 2845-9554

E-mail: dsotto@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

ook.office.com/mail/inbox/id/AAQkADBINmI0OTEwLTQ5NDIhNDBiYy1hMTEzLTkxNGMyMGRhMmFIYwAQAI8oXkqcTkdHdBjecoqycZ79... 1/2



Re: Re: Re: Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564 Paulo Requena

cd.advocacia@terra.com.br <cd.advocacia@terra.com.br>

Ter, 03/11/2020 16:46

Para: Vanderlei Jacob Júnior <vanderleijacobjunior@ig.com.br>

Cc: DENIZE DE LIMA SOTTO <dsotto@tjst.jus.br>; contato@experte.eng.br <contato@experte.eng.br>;  
vjacobneto@gmail.com <vjacobneto@gmail.com>; macj\_costa@hotmail.com <macj\_costa@hotmail.com>;  
pauloaneli@yahoo.com.br <pauloaneli@yahoo.com.br>

SR Vanderlei, eu que agradeço. O Sr Paulo aguarda seu contato. att Josnel

Em Ter 03/11/20 16:38, Vanderlei Jacob Júnior vanderleijacobjunior@ig.com.br escreveu:

**Dr. Josnel**

**Boa tarde**

**Muito obrigado pela vossa colaboração.**

**Atenciosamente**

**Vanderlei Jacob Junior**

Em 03/11/2020 17:00, cd.advocacia@terra.com.br escreveu:

Prezados boa tarde. Hoje consegui conversar com o Sr Paulo Requena Aneli, proprietário do imóvel onde será feita a pericia, e ele se encontra ciente que receberá o *Expert* em sua residência para realização dos trabalhos.

Para tanto o Sr. Vanderlei pode entrar em contato diretamente com ele no telefone 11 4125-8504 que será prontamente atendido, e tomei o cuidado de também copiar o Sr. Paulo nesta resposta.

Espero ter ajudado na questão, att. Dr. Josnel.

Em Seg 26/10/20 15:10, Vanderlei Jacob Junior vanderleijacobjunior@ig.com.br escreveu:

**Dra Denize**

**Boa tarde**

**O Dr. Lyncoln já havia me solicitado estes esclarecimentos; porém, o advogado da parte solicita que seja realizada a vistoria no interior do imóvel para conferência do valor avaliado; sendo assim, houve um agendamento no dia 09/03/2020 de uma Nova Vistoria para atender a solicitação de esclarecimentos para o dia 09/04/2020; porém, devido a pandemia de COVID 19 e se tratar de um casal idoso e com alguns problemas de**




saúde, conforme informações fornecidas pelo advogado da parte através de contato telefônico, foi cancelada a vistoria no dia 26/03/2020;  
Informo que estou tentando novo contato com o advogado da parte para ver se os proprietários do imóvel concordam (devido a pandemia de COVID 19) e se estão em boas condições de saúde para receber a vistoria deste perito judicial.  
Assim, que estiver com a Nova Data da Vistoria protocolo para vosso conhecimento  
Atenciosamente,  
Vanderlei Jacob Junior

Em Sex, Out 23, 2020 às 14:11, DENIZE DE LIMA SOTTO <dsotto@tjsp.jus.br> escreveu:

Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564  
Carta Precatória

Boa tarde Dr.  
Solicito que apresente laudo no processo em epígrafe, ou justifique a demora em fazê-lo.  
Grata

 Logotipo TJSP **DENIZE DE LIMA SOTTO**  
Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

5º Ofício Cível de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, sala 208 - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 2845-9554

E-mail: dsotto@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.  
Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

1 de 50

153

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.



Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564

Controle 986/2017

Ação de Carta Precatória Cível / Atos executórios

*Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos Carta Precatória Cível / Atos executórios, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Glória Veronica Dallagnol move em face de Arnaldo Agostinho; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 50 (cinquenta) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.*

*São Bernardo do Campo/SP, 10 de dezembro de 2.020.*

*Vanderlei Jacob Júnior*  
PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL - CREA-060.504.586/5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUERITO CIVIL-PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP  
ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP  
ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2019  
ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVÊNIO CREA/SP 2018  
PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA - 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP  
PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM "MINISTRO PEDRO LESSA" - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP  
PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM "PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES" - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP  
PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP  
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO  
PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: MOGI DAS CRUZES, CUBATÃO, PRAIA GRANDE, ITANHAÉM, MONGAGUÁ, PERUÍBE, MIRANDÓPOLIS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005

vanderleijacobjunior@ig.com.br

13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS  
564 F550, 2ª, 00016142-9, 111228, 1458-69





Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NIVEL A

2 de 50

Handwritten signature and initials.

# LAUDO PERICIAL

## CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 642.485,83 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 643.000,00** (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais); valor referente ao mês de outubro de 2019.

Mínimo (R\$):	546.112,96 ( - 15% )
Arbitrado (R\$):	<b>642.485,83 ( média )</b>
Máximo (R\$):	738.858,70 ( + 15% )

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

Handwritten signature.





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
 MBN EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL

3 de 50

153

**01) Objetivo:**

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de um imóvel residencial urbano do tipo casa na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

**02) Anamnese:**

Em 12 de julho de 2017 o Eng<sup>o</sup> Vanderlei Jacob Junior é nomeado perito judicial para avaliar o imóvel objeto da matrícula 42.979 às Fls. 19 dos Autos.

Em 22 de agosto de 2019 o Eng<sup>o</sup> Vanderlei Jacob Junior agenda a data da vistoria judicial e dá início aos trabalhos periciais.

Em 28 de setembro de 2019 o Eng<sup>o</sup> Vanderlei Jacob Junior realiza a vistoria judicial agendada.

**03) Dados da Vistoria Realizada:**

A vistoria para coletar informações e constatar todas as características da edificação foi realizada no dia 28 de setembro de 2019, com início às 10h30min; sendo que, este Perito não pôde adentrar no imóvel avaliando visto que não havia morador presente no momento da vistoria.

*[Handwritten signature]*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



150

#### 04) Metodologia Básica Aplicada:

A Metodologia Avaliatória adotada foi o **Tratamento por Fatores de elementos comparativos contemporâneos** obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras. Portanto este laudo foi fundamentado utilizando-se o **Método Comparativo**, atendendo aos ditames da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos - ABNT NBR 14.653-2:2011; estando classificada no **Grau I** em termos de Fundamentação e classificada no **Grau III** em termos de Precisão.

#### 04.1) Grau de Fundamentação:

Valores de Edificações



Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2:2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada





**04.2) Grau de Precisão:**

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**  
 (adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2:2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU - 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

**05) Objeto em Questão:**

O objeto em questão refere-se a uma casa padrão médio, localizado na Rua Paschoal Gastaldo, nº 346, Vila Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09.770-120.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

6 de 50

158

**06) Características do Objeto em Questão:**

**06.1) Características da Construção:**

Uma casa tipo padrão médio, composta por três pavimentos, edificada em alvenaria e coberta por telha romana, com idade de 35 (trinta e cinco) anos e estado de conservação necessitando de reparos simples.

O imóvel se encontra sob a Matrícula 42.979 do Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e a Inscrição Imobiliária 003.010.021.000 (vide anexo 5); com a área construída de 206,10 metros quadrados.

Externamente, a fachada é revestida por tijolos, o piso é revestido por pedra Miracema e a escadaria revestida por ardósia; sendo as portas de madeira e a esquadria de ferro.

**06.2) Características do Terreno:**

Um lote de terras urbano, em formato regular, com características de topografia plana, medindo 6,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, totalizando a área de terreno de 150,00 metros quadrados.

*[Handwritten signature]*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

7 de 50

159

### 06.3) Características da Região:

São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo, com área total de 408,45 km<sup>2</sup> e população de 811.489 habitantes de acordo com estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2014 e densidade demográfica de 1.873,4 hab/km<sup>2</sup>. A cidade tem sua economia baseada na indústria automobilística; sendo sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Karmann Ghia, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz e Willys-Overland; além das indústrias de autopeças que as suportam, de indústrias de tintas, como a Basf que produz as tintas Suvinil e da maior planta industrial do mundo de dentifrícios da Colgate-Palmolive; sendo localizada no alto da Serra do Mar do planalto Atlântico, ocupando uma área de 408,45 quilômetros quadrados e a altitude entre 60 metros do nível do mar na junção do rio Passareúva com o rio dos Pilões (pé da Serra) até 986,5 metros no Pico do Bonilha no bairro Montanhão.

Rua Paschoa Bastião, nº 346,  
Santa Teresinha, São Bernardo do Campo/SP  
CEL: 09 770-120.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



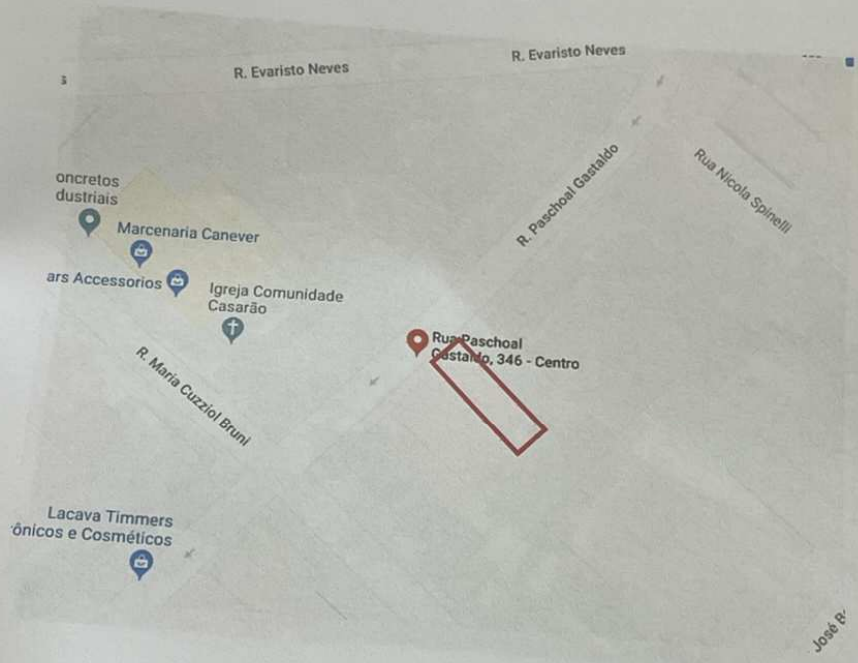
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

8 de 50

100  
 9

**07) Localização:**

*sem escala*



*Rua Paschoal Gastaldo, n° 346,  
 Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP  
 CEP: 09.770-120.*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

*[Handwritten signature]*





**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 050.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



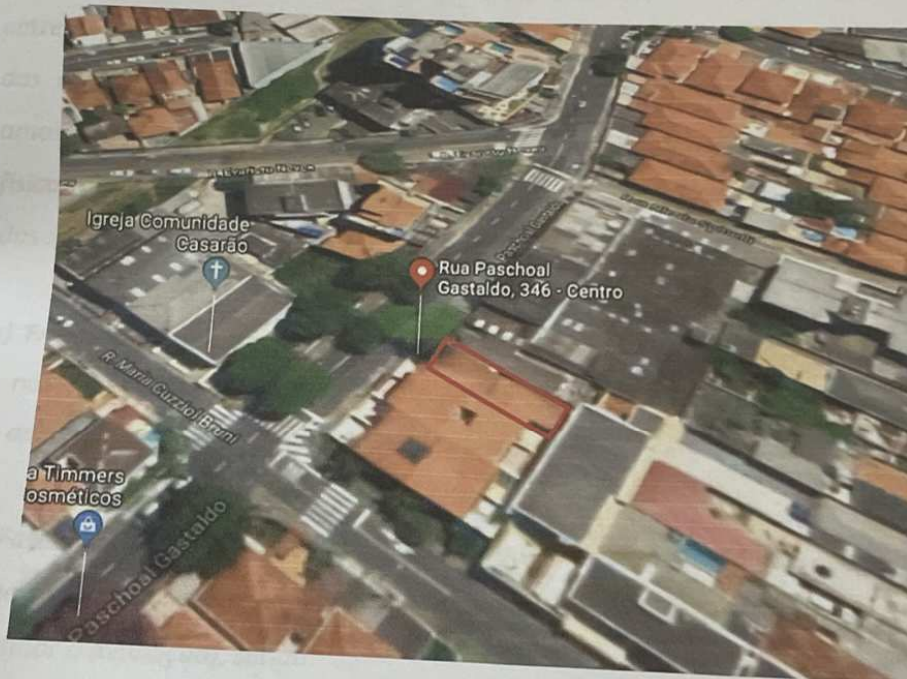
CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

9 de 50

162  
9

**08) Vista Aérea:**

*sem escala*



*Rua Paschoal Gastaldo, nº 346,*

*Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP*

*CEP: 09.770-120.*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105



**09) Fatores Adotados para Avaliação:**

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

**a) Fator Oferta:** objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;

**b) Fator Posição:** de acordo com a posição que o elemento está encravado na quadra, considerando-se a testada da unidade - (Melhor a posição – Maior a avaliação), sendo:

Esquina = 1,10 (valorização de 10%)

Meio de Quadra = 1,00 (padrão normal)

**c) Fator Área:** de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área – Maior a avaliação).





163

**d) Fator Localização:** de acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc. - (Melhor a localização - Maior a avaliação), sendo:

Bairro Santa Terezinha = 1,00 (padrão normal)

Outros Bairros = 0,90 a 1,10 (conforme valorização do local)

**e) Fator Topografia:** de acordo com as características topográficas do elemento - (Mais plano - Melhor a avaliação).

Topografia plana = 1,00 (padrão normal)

Topografia inclinada ou com Desnível = 0,80 a 1,20 (variação da norma)

**f) Fator Padrão Construtivo:** de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - versão 2.017 - (Melhor o padrão de construção - Maior a avaliação);

**g) Fator Depreciação:** de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. - (Maior a depreciação - Menor a avaliação "Heidecke").

**OBS:** Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

12 de 50

166

Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por corretores e proprietários de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

*[Handwritten signature]*



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

13 de 50

10) Conferência dos Elementos de Pesquisa:

ELEMENTO 1

ELEMENTO DE PESQUISA 1			
IMÓVEL:	Casa - CÓDIGO CA0132		
ENDEREÇO:	Rua Paschoal Gastaldo, n° 355 - São Bernardo do Campo/SP		
OFERTANTE:	Gral Imóveis - CRECI 30119-J		
INFORMANTE:	(11) 4509-8282, (11) 94780-5454		
ANÁLISE DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS URBANOS		INFRAESTRUTURA	
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	<input checked="" type="checkbox"/> Polícia
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Recreação	<input checked="" type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Igreja	
CIRCUNVIZINHANÇA			
<input checked="" type="checkbox"/> Homogênea		<input type="checkbox"/> Heterogênea	
TERRENO			
FRENTE: 10,00 m	ÁREA DE TERRENO: 203,00 m <sup>2</sup>	ÁREA DE CONSTRUÍDA: 215,00 m <sup>2</sup>	
CONFIGURAÇÃO:	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular Formato: Retangular
SOLO:	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
TOPOGRAFIA:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
FRENTE EM REL. RUA	<input checked="" type="checkbox"/> Nível	<input type="checkbox"/> Acima	<input type="checkbox"/> Abaixo
VALOR DO IMÓVEL			
VALOR DO IMÓVEL		VALOR DO IMÓVEL	
R\$ 1.000.000,00		R\$ 4.651,16 / m <sup>2</sup>	

Tipo = casa Padrão médio = 2,154 / Conservação = Necessitando de reparos simples = 18,10 / Idade = 30 anos  
Depreciação = 0,6600 / Localização = Santa Terezinha  
Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
Oferta

SETEMBRO 2019  
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
RR-N

**1.430,04**  
(0,11%)



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 069.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

14 de 50

166

**ELEMENTO 2**

ELEMENTO DE PESQUISA 2					
IMÓVEL:	Casa - CÓDIGO 1013-1-130517				
ENDEREÇO:	Rua José Benediti n° 186, São Bernardo do Campo - SP				
OFERTANTE:	Gonçalves Imóveis - CRECI 06051-J-SP				
INFORMANTE:	(11) 4331-4040				
ANÁLISE DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS URBANOS			INFRAESTRUTURA		
X	Energia Elétrica	x	Guias e Sarjetas	x	Comércio
x	Ilum. Pública	x	Arborização	x	Comércio Local
x	Rede de Água		Rede de Gás	x	Bancos
x	Rede de Esgoto	x	Coleta de Lixo	x	Hospital
x	Rede de Telefonia	x	Pavimentação	x	Recreação
					Polícia
					Metrô
					Igreja
CIRCUNVIZINHANÇA					
TIPO DE OCUPAÇÃO:					
x	Homogênea			Heterogênea	
TERRENO					
FREITE: 7,00 m		ÁREA DE TERRENO: 280,00 m <sup>2</sup>		ÁREA DE CONSTRUÍDA: 180,00 m <sup>2</sup>	
CONFIGURAÇÃO:					
		Irregular		Regular Formato: Retangular	
SOLO:		x	Seco	Brejoso	
TOPOGRAFIA:		x	Plana	Alagadiço	
FREITE EM REL. RUA		x	Nível	Declive	
				Abaixo	
VALOR DO IMÓVEL					
VALOR DO IMÓVEL			VALOR DO IMÓVEL		
R\$ 720.000,00			R\$ 4.000,00 / m <sup>2</sup>		

Tipo = casa Padrão médio = 2,154 / Conservação = Necessitando de reparos simples = 18,10 / Idade = 30 anos  
 Depreciação = 0,6600 / Localização = Santa Terezinha  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 R\$-N  
**1.430,04**  
 (0,11%)



*(Handwritten signature)*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



167

**ELEMENTO 3**

**ELEMENTO DE PESQUISA 3**

IMÓVEL: Casa - CÓDIGO 15588  
 ENDEREÇO: Rua Vicente Galafassi nº 523, São Bernardo do Campo - SP  
 OFERTANTE: Gonçalves Imóveis - CRECI 06051-J-SP  
 INFORMANTE: (11) 4331-4040

**ANÁLISE DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS URBANOS		INFRAESTRUTURA	
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Gás
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
		<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
		<input checked="" type="checkbox"/>	Escola
		<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
		<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital
		<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
		<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação
		<input checked="" type="checkbox"/>	Metrô
		<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja

**CIRCUNVIZINHANÇA**

TIPO DE OCUPAÇÃO:

Homogênea  Heterogênea

**TERRENO**

FRENTE: 6,00 m	ÁREA DE TERRENO: 190,00 m <sup>2</sup>	ÁREA DE CONSTRUÍDA: 257,00 m <sup>2</sup>
CONFIGURAÇÃO:	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Regular Formato: Retangular
SOLO:	<input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Brejoso <input type="checkbox"/>
TOPOGRAFIA:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço
FRENTE EM REL. RUA	<input checked="" type="checkbox"/> Nível <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Acima <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Abaixo

**VALOR DO IMÓVEL**

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 790.000,00

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 3.073,93 / m<sup>2</sup>

Tipo = casa Padrão médio = 1,903 / Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples = 8,09 /  
 Idade = 20 anos / Depreciação = 0,8032 /  
 Localização = Nova Petrópolis  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019  
 Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
 SEM DESONERAÇÃO  
 RR-N  
**1.430,04**  
 (0,11%)



*(Handwritten signature)*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

16 de 50

168

**ELEMENTO 4**

**ELEMENTO DE PESQUISA 4**

**IMÓVEL:** Casa - CÓDIGO 50235  
**ENDEREÇO:** Rua Vicente Galafassi n° 278, São Bernardo do Campo - SP  
**OFERTANTE:** Gonçalves Imóveis - CRECI 06051-J-SP  
**INFORMANTE:** (11) 4331-4040

**ANÁLISE DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS URBANOS				INFRAESTRUTURA	
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
				<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação
				<input checked="" type="checkbox"/>	Metrô
				<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja

**CIRCUNVIZINHANÇA**

**TIPO DE OCUPAÇÃO:**

Homogênea  Heterogênea

**TERRENO**

<b>FRENTE:</b> 6,00 m	<b>ÁREA DE TERRENO:</b> 138,00 m <sup>2</sup>	<b>ÁREA DE CONSTRUÍDA:</b> 139,50 m <sup>2</sup>
<b>CONFIGURAÇÃO:</b>	<input type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Regular Formato: Retangular
<b>SOLO:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Brejoso
<b>TOPOGRAFIA:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Declive
<b>FRENTE EM REL. RUA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nível	<input type="checkbox"/> Acima
		<input type="checkbox"/> Abaixo

**VALOR DO IMÓVEL**

**VALOR DO IMÓVEL**  
R\$ 640.000,00

**VALOR DO IMÓVEL**  
R\$ 4.587,81 / m<sup>2</sup>

Tipo = casa Padrão médio = 2,154 / Conservação = Entre regular e Necessitando de reparos simples = 8,09 /  
Idade = 25 anos / Depreciação = 0,7616 /  
Localização = Nova Petrópolis  
Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
Oferta

SETEMBRO 2019  
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)  
SEM DESONERAÇÃO  
ES-N  
**1.430,04**  
(0,11%)



*[Handwritten signature]*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 080.504.536-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

17 de 50

169

**ELEMENTO 5**

**ELEMENTO DE PESQUISA 5**

IMÓVEL: Casa - CÓDIGO SO19106  
 ENDEREÇO: Rua Benedito Luiz Rodrigues, n° 294 - São Bernardo do Campo/SP  
 OFERTANTE: Casari Imóveis - CRECI J- 8637  
 INFORMANTE: (11) 4122-7777, (11) 99757-4689

**ANÁLISE DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS URBANOS		INFRAESTRUTURA					
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local
<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Bancos
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Água		Rede de Gás	<input checked="" type="checkbox"/>	Hospital	<input checked="" type="checkbox"/>	Polícia
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreação		Metrô
<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Igreja		

**CIRCUNVIZINHANÇA**

**TIPO DE OCUPAÇÃO:**

Homogênea  Heterogênea

**TERRENO**

FRENTE: 5,00	ÁREA DE TERRENO: 125,00	ÁREA DE CONSTRUÍDA: 120,00 m²
CONFIGURAÇÃO:	Irregular <input checked="" type="checkbox"/>	Regular Formato: Retangular <input checked="" type="checkbox"/>
SOLO:	<input checked="" type="checkbox"/> Seco <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
TOPOGRAFIA:	<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive	<input type="checkbox"/> Declive
FRENTE EM REL. RUA	<input checked="" type="checkbox"/> Nível <input type="checkbox"/> Acima	<input type="checkbox"/> Abaixo

**VALOR DO IMÓVEL**

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 675.000,00

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 5.625,00 / m²

Tipo = casa Padrão médio = 2,355 / Conservação = Regular = 2,52 / Idade = 15 anos  
 Depreciação = 0,8808 / Localização = Nova Petrópolis  
 Posição = 1,00 (Meio de quadra)  
 Oferta

SETEMBRO 2019

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
RB-N

**1.430,04**

(0,11%)



Handwritten signature.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



## 11) Análise dos Dados Coletados:

### 11.1) Dados obtidos na homogeneização:

PLANILHA DE CÁLCULO - 1ª TENTATIVA		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	4.186,05	3.910,86
2	3.600,00	3.205,27
3	2.766,54	2.621,54
4	4.129,03	3.108,35
5	5.062,50	2.740,71
<b>Média</b>	<b>3.948,82</b>	<b>3.117,35</b>
Limite Inferior	2.764,18	2.182,14
Limite Superior	5.133,47	4.052,55
Desvio Padrão	843,88	506,25
Coefficiente de Variação	21,37%	16,24%
<b>Unitário Básico</b>	<b>(R\$ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.117,35</b>

Valor Médio de Pesquisa: R\$ 3.117,35 / m<sup>2</sup>  
(PLANILHA EM ANEXO)

### 11.2) Dados do Objeto em Questão:

- Tipo = Casa Padrão Médio = 2,154
- Idade Média = 35 (trinta e cinco) anos
- Conservação = Necessitando de Reparos Simples = 18,10
- Depreciação = 0,6096
- Área Construída = 206,10 metros quadrados
- Topografia plana = 1,00 (normal)
- Posição = 1,00 (meio de quadra)
- Localização = 1,00 (Santa Terezinha) = 1,00 (padrão normal)
- Área do Terreno = 150,00 m<sup>2</sup>



Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 utilizando o método comparativo direto com a utilização de fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; sendo que, para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunaman publicado no livro "Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo:

**Fórmula:**  $Ah = (Ac/Aa)^{exp}$ , onde:

$Ah$  = Área Homogeneizada

$Ac$  = Área do Imóvel Comparativo

$Aa$  = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se  $Ac - Aa < 30\%$  então  $exp = 1/4$

Se  $Ac - Aa > 30\%$  então  $exp = 1/8$

Portanto, o valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

$Vt = V_{uh} \times At$ , onde:

$Vt$  = Valor do imóvel avaliando

$V_{uh}$  = Valor médio unitário (planilha em anexo)

$At$  = Área do imóvel avaliando

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.536-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

20 de 50

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-Sp; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

**Casa Padrão Médio = 2,154 (EVV/Ibape-Sp)**



Valores de Edificações

Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico
			1.1.2- Padrão Simples
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico
			1.2.2- Padrão Proletário
			1.2.3- Padrão Econômico
			1.2.4- Padrão Simples
			1.2.5- Padrão Médio
			1.2.6- Padrão Superior
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.7- Padrão Fino
			1.2.8- Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples
1.3.3- Padrão Médio			
1.3.4- Padrão Superior			
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador
			Sem elevador
			Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 090.504.386-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

21 de 50



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>0</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>0</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
	1.3- Apartamento	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
			Sem elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2- Padrão Simples	Com elevador	1,260	1,470	1,680
			Sem elevador	1,512	1,746	1,980
1.3.3- Padrão Médio		Com elevador	1,692	1,926	2,160	
		Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
1.3.4- Padrão Superior	Com elevador	2,172	2,406	2,640		

SETEMBRO 2019

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
R8-N  
**1.430,04**  
(0,11%)

Valor do Cub / Sinduscon-Sp (setembro/2019) = R\$ 1.430,04

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2019

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	870,82	60,89
Material	514,64	35,99
Despesas Administrativas	44,58	3,12
Total	1.430,04	100,00

(\*) Encargos Sociais: 175,75%

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.536-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NIVEL A

22 de 50

### **Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação:**

O Critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross Heideck que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento; bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda; sendo que, o valor unitário da edificação é fixado em função do padrão construtivo multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação para levar em conta a depreciação.

O fator  $Foc$  é determinado pela expressão:  $Foc = R + K * (1-R)$ , onde:

$R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão - TABELA 1.

$K$  = coeficiente de Ross/Heideck encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual ( $R$ ) estimado para os padrões especificados neste estudo; são:

Idade Média = 35 (trinta e cinco) anos / Idade em % da Vida Referencial =  
Idade Referencial = 50,00%

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada; ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MINI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

23 de 50

Conservação = 18,10 (Reparos Simples)

Depreciação =  $(0,512 \times 0,80) + 0,20 = 0,6096$

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes.
I	Edificação sem valor	100,00	Substituição da impermeabilização ou do telhado. Edificação em estado de ruína.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Índice em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9865	0,9849	0,9297	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5688	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6091	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3476	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



**12) Relatório fotográfico:**



**Foto 1 – Vista da Rua Paschoal Gastaldo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel avaliando.**



**Foto 2 – Vista da Rua Paschoal Gastaldo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel avaliando.**



Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
ACESSOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

26 de 50

178



*Foto 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando, sito à Rua Paschoal Gastaldo n° 346.*



*Foto 4 – Vista da área externa do imóvel.*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

*[Handwritten signature]*

ubscr.

36.0012



**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

27 de 50

179



**Foto 5 – Vista da garagem do imóvel avaliando.**



**Foto 6 – Vista da garagem do imóvel avaliando.**

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

Handwritten signature

ubscr.

36.0012



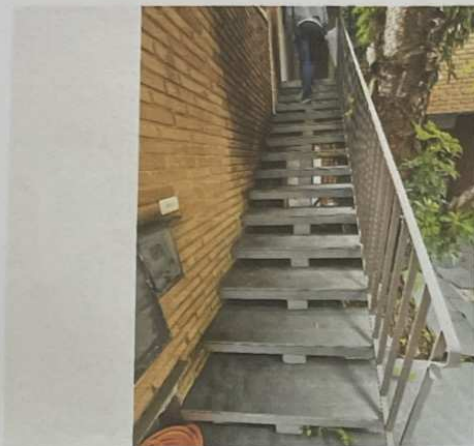
Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

28 de 50



Handwritten signature or initials in blue ink.

Foto 7 - Vista da escadaria externa do imóvel avaliando.

revestidas por massa cor-de-rosa estucada em duas e janelas em alu.



Foto 8 - Vista do acesso para o interior do imóvel;

Foto 9 - Vista de interior com detalhes dos acabamentos de janelas e revestimento.

Handwritten signature or initials in blue ink.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

ubscr.

08.0012



**Vanderlei Jacob Júnior**  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

29 de 50

181



**Foto 9** – Vista da sala de jantar com piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex e forro em laje.



**Foto 10** – Vista da sala de estar com os mesmos acabamentos da foto retratada anteriormente.

181

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 090.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

30 de 50

12



**Foto 11** – Outra vista da sala de estar.



**Foto 12** – Vista de manchas de umidade em estado avançado de depreciação além de trincas na laje.

13



**Vanderlei Jacob Júnior**

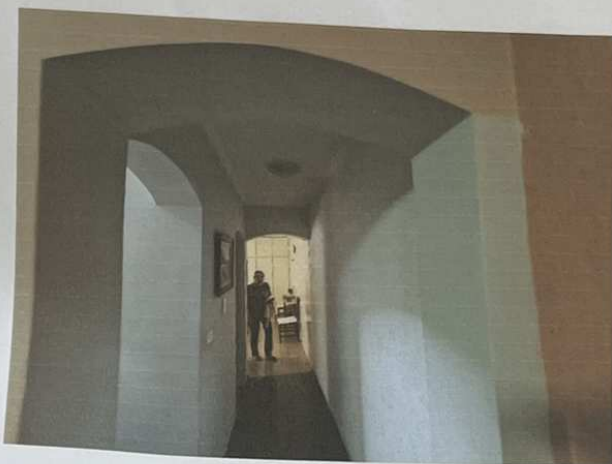
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

31 de 50

Handwritten signature or initials inside a circle.



**Foto 13** – Vista do corredor de acesso aos demais cômodos.



**Foto 14** – Vista do banheiro com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.

Handwritten signature or initials.

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005

vanderleijacobjunior@ig.com.br

13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

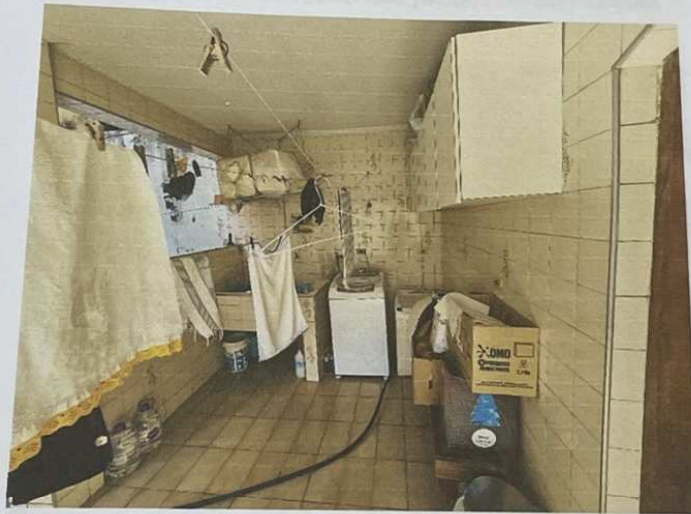


CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

32 de 50



**Foto 15** – Vista da cozinha com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.



**Foto 16** – Vista da área de serviço com os mesmos acabamentos construtivos da cozinha.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

33 de 50

186  
9



**Foto 17** – Vista do recuo nos fundos da edificação.



**Foto 18** – Vista de um dormitório.

Handwritten signature or scribble.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

34 de 50

185  
A



**Foto 19 – Vista de outro dormitório.**



**Foto 20 – Vista da sacada.**

Handwritten signature or scribble.

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS



**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

35 de 50

120  
A



**Foto 21** – Vista do banheiro no pavimento superior.



**Foto 22** – Vista de mais um banheiro.

Handwritten signature or initials.





**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NIVEL A

36 de 50

187  
↓



**Foto 23 – Vista de outro dormitório.**



**Foto 24 – Vista de um dormitório.**

*[Handwritten signature]*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





Vanderlei Jacob Júnior

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.536-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

37 de 50

Handwritten signature or initials.

**13) Conclusão do Perito:**

**13.1) Análise dos Dados Coletados:**

Valor do Objeto em Questão = Valor Médio/m<sup>2</sup> x Área do Imóvel =

Valor do Objeto em Questão = R\$ 3.117,35 / m<sup>2</sup> x 206,10 m<sup>2</sup> =

Valor do Objeto em Questão = R\$ 642.485,83 =

**Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 643.000,00**

(Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais).

Mínimo (R\$): 546.112,96 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 642.485,83 (média)

Máximo (R\$): 738.858,70 (+ 15%)

**13.2) Valor do Objeto em Questão:**

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 642.485,83 para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em **R\$ 643.000,00** (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais); valor referente ao mês de outubro de 2.019.

Outrossim, é a presente para informar que a segunda vistoria foi realizada conforme perquirido e de modo a corroborar os cálculos e classificações determinados tal como foi avaliado pela pericia.

Handwritten signature.

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005

vanderleijacobjunior@ig.com.br

13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 NBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

38 de 50

*189*

**14) Encerramento:**

*Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil graduado pela Escola de Engenharia de Lins/SP e pós-graduado pela Universidade Santa Cecília de Santos/SP, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.*

*Este Laudo refere-se aos Autos de Carta Precatória Cível / Atos Executórios, Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564, Controle nº 986/2017; feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 5º Ofício de São Bernardo do Campo/SP, requerido por Gloria Veronica Dallagnol que move em face de Arnaldo Agostinho; sendo obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue em 50 (cinquenta) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.*

*Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.*

*[Handwritten signature]*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

39 de 50 *190*

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP - link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdojustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NÍVEL A em Avaliações expedido pelo Ibape Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 - Engenheiro da Qualidade.

São Bernardo do Campo/SP, 10 de dezembro de 2.020.

*[Handwritten signature]*

**Vanderlei Jacob Júnior**  
**PERITO JUDICIAL**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/INQUÉRITO CIVIL-PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE ARAÇATUBA/SP  
 ENGENHEIRO CREDENCIADO ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PROCESSO 21.341/2014 - PEBPG/SP  
 ASSISTENTE TÉCNICO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVENIO CREA/SP 2019  
 ASSISTENTE TÉCNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO / CONVENIO CREA/SP 2018  
 PERITO FEDERAL: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL / AÇÃO CIVIL PÚBLICA - 3 SECRETARIA DA JUSTIÇA FEDERAL DE PIRACICABA/SP  
 PERITO FEDERAL: 9ª E 13ª VARAS FEDERAIS FORUM "MINISTRO PEDRO LESSA" - JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO/SP  
 PERITO FEDERAL: 3ª VARA FEDERAL FÓRUM "PROF. JOSÉ FREDERICO MARQUES" - JUSTIÇA FEDERAL DE SANTOS/SP  
 PERITO JUDICIAL: FÓRUM DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO, 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP  
 PERITO JUDICIAL: FÓRUMS DAS COMARCAS: SANTOS, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO VICENTE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ANDRADINA, CUBATÃO

**15) Anexo:**

- 15.1) Planilha de Homogeneização - 1ª Tentativa:**
- 15.2) Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa:**
- 15.3) Gráficos de Dispersão:**
- 15.4) Diagramas de Unitários:**
- 15.5) Certidão de Lançamento de IPTU:**

*[Handwritten signature]*

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

40 de 50

## **ANEXO 1**

***Planilha de Homogeneização - 1ª Tentativa***

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS









**Vanderlei Jacob Júnior**  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

42 de 50

*[Handwritten signature]*

## ANEXO 2

*Gráfico de Oscilação dos Elementos de Pesquisa*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

*[Handwritten signature]*





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA- 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NIVEL A

43 de 50

*Handwritten signature*

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA



□ PARTIDA ■ SANEADOS

*Handwritten signature*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

44 de 50

198

## ANEXO 3

*Gráficos de Dispersão*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





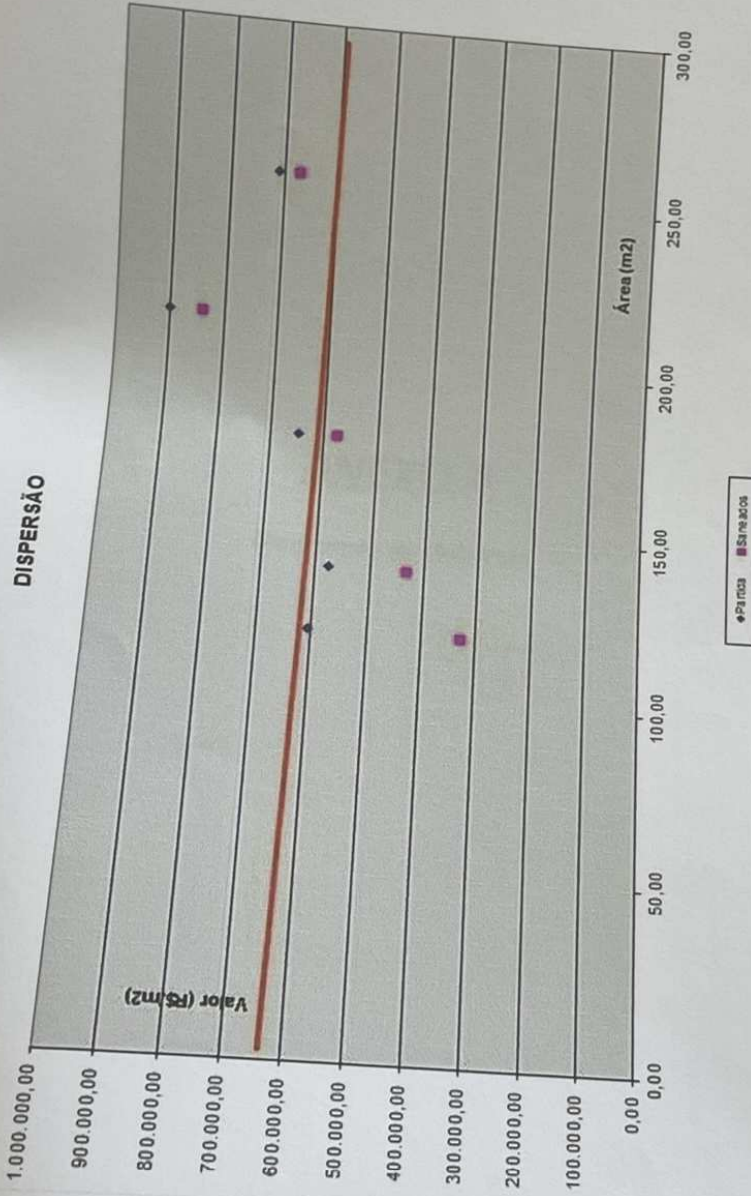
**Vanderlei Jacob Júnior**  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.386-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

45 de 50

196



◆ Pisos ■ Saneacos

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

*[Handwritten signature]*





**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

46 de 50

## **ANEXO 4**

### **Diagramas de Unitários**



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005

[vanderleijacobjunior@ig.com.br](mailto:vanderleijacobjunior@ig.com.br)

13 9 9726 1077 / 13 3034 0105





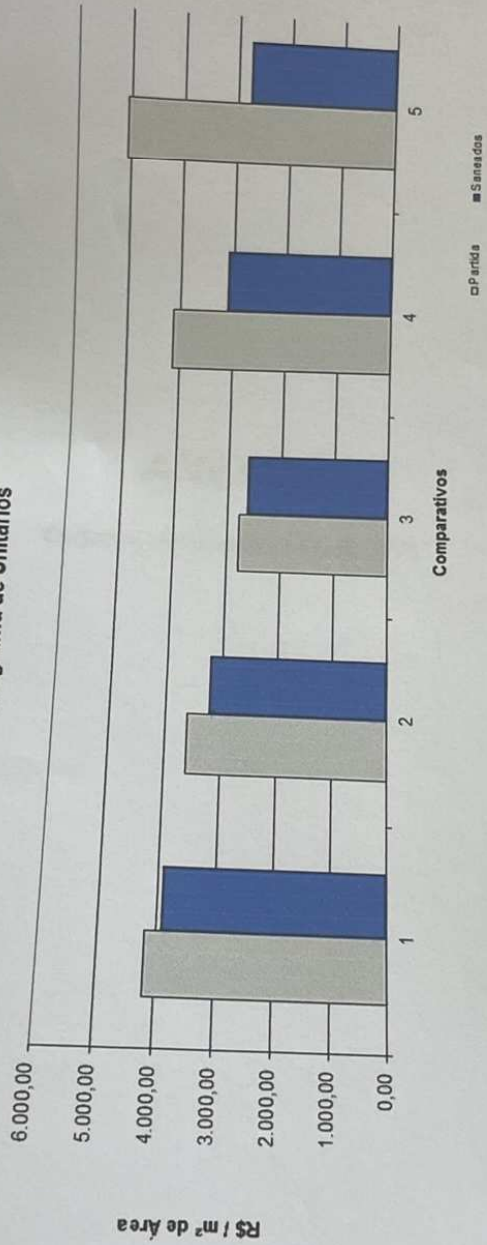
Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

47 de 50

Diagrama de Unitários



VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS





**Vanderlei Jacob Júnior**

AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

48 de 50

199

## ANEXO 5

*Certidão de Lançamento de IPTU*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS

*[Handwritten signature]*





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROTOCOLO: 6E2LGQD64EB4

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
DADOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 003.010.021.000  
CONTRIBUINTE: PAULO REQUENA ANELI  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA PASCHOAL GASTALDO  
NÚMERO: 346  
CEP: 09770120  
QUADRA: 18-A  
LOTE: P/7-A  
ARRUAMENTO: VILA SANTA TEREZINHA  
ÁREA DE TERRENO: 150,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 206,10 m<sup>2</sup>

RESERVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
QUE OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMISSÃO NO DIA: 22/08/2019 ÀS 15:12:36

Código de Segurança: ESM7IC15C

A validade desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE LANÇAMENTO DE IPTU  
PROTOCOLO: 3F8N7VC4EFRI

REQUERENTE: PAULO REQUENA ANELI

DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS  
DADOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 003.010.021.000  
CONTRIBUINTE: PAULO REQUENA ANELI  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA PASCHOAL GASTALDO  
NÚMERO: 346  
LOTE: P/7-A  
QUADRA: 18-A  
ARRUAMENTO: VILA SANTA TEREZINHA  
ÁREA DE TERRENO: 150,00 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 206,10 m<sup>2</sup>

em exercício de 2013 (dois mil e treze), ocorreu lançamento de imposto predial para uma área construída de  
206,10m<sup>2</sup> (duzentos e seis metros e dez decímetros quadrados), situação que permanece inalterada até a presente  
data.

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM  
QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL  
E SEUS IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE  
VALIDOS PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO  
PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Esta certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 03/09/2019 ÀS 08:34:23

Código de Segurança: 2LQUFO90W

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

Endereço: <https://www.saobernardo.sp.gov.br/portal-financas/>

Observação: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento



2021

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi o encerramento do 1º VOLUME, destes autos em cumprimento ao capítulo II, Item 47 do Provimento 59/89 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, às fls. 202, e a abertura do 2º VOLUME, às fls. 202 A.  
NADA MAIS.

S.B.Campo, 03 de 10 de 2021.

Eu \_\_\_\_\_ escrevente, ditalografei.

J



ADVOGADOS:

Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_  
 Fls. \_\_\_\_\_

**VOLUME**

986/2017

cls 12/6	PB 06/05	PZ 27/01	GA 27/5
PB 20/06	R 78-PE 27/05	PZ 27/01	GA 27/5
sm online	PZ 27/05	JP 27/05	PB 31/05
numero	MC 10/05	MC 01/01	P 582-PE 11/06
Prazo 19/09	CLS 22/5	Casalor	PE 11/06
MC 25/09	PB 24/05	PB 17/05	MC 05/07
Ces 16/01	P 202-PE 27/06		SM <sup>errata</sup> periti 206
P 22/01	PZ 27/06	R 143- Mera	PZ 27/09
PE 19/02	MC 05/06	exaente	PZ 19/11
JP 26/03	Ces 17/06	mesa de exaente	P 25/10
MC 20/03	PB 27/06	PZ 19/03	P 1000-PE 19/11
JP 5/04	JP 27/06	P 10/03	PE 19/11
MC 26/03	MC 20/07	P 100-PE 11/04	MC 22/11
PB 03/07	CL 30/7	PE 11/04	
PE 19/08	PZ 27/8/19	ME <sup>errata</sup> periti	
PZ 19/10	JP 04/11	P 11/11	
PZ 19/11	P 06/11	compensa 16/12	
PZ 19/12	após seu mag	11/02	PZ 27/03
PZ 19/03	guia periti	17/11/03	
Ces 26/4	PB 05/12	MD 26/05	

Apos Prazo

JUIZO  
 CAR  
 ESC

VOLUME



PODER JUDICIÁRIO



986/2017

JUÍZO DE DIREITO DA \_\_\_\_\_

Foro de São Bernardo do Campo / 5ª Vara Cível

CARTEIRO DO \_\_\_\_\_



0015126-57.2017.8.26.0564

ESCRITURÃO (A) DIRETOR(A) \_\_\_\_\_

Classe : Carta Precatória Cível  
Assunto principal : Atos executórios  
Competência : Cível  
Valor da ação : R\$ 436,00  
Volume : 1/1  
Deprecante : Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro de Getúlio Vargas  
Comarca : Getúlio Vargas - RS  
Objeto : Avaliação  
Repte : Gloria Veronica Dallagnol  
Advogado : Flavio Grazziotin (OAB: 29671/RS) e outro  
Reqdo : Arnaldo Agostinho  
Advogado : Alexandre Augusto Pires Camargo (OAB: \_\_\_\_\_)

Foro de São Bernardo do Campo / 5ª Vara Cível

0015126-57.2017.8.26.0564

Perito : 157297/SP) e outro  
Distribuição : Vanderlei Jacob Junior  
Livre - 06/06/2017 17:13:52

INTUAÇÃO

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
auto neste Ofício \_\_\_\_\_  
que 2017/000986 Livro este termo.  
Eu, Titular 01 \_\_\_\_\_  
5  
Cível \_\_\_\_\_), Escr., subscr.

2º Volume

REG. SOB nº \_\_\_\_\_

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_









CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

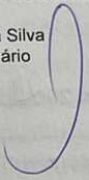
Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1102/2020, foi disponibilizado na página 2039/2045 do Diário de Justiça Eletrônico em 29/01/2021. Considera-se a data de publicação em 01/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Flavio Grazziotin (OAB 29671/RS)  
Eron Paulo Borges (OAB 30682/RS)  
Alexandre Augusto Pires Camargo (OAB 157297/SP)  
Josnel Teixeira Dantas (OAB 148452/SP)

Teor do ato: "Ciencia as partes sobre o laudo pericial juntado"

São Bernardo do Campo, 1 de fevereiro de 2021.

Rita de Cássia Teixeira da Silva  
Escrevente Técnico Judiciário





Carta Precatória Cível  
Processo: 0015126-57.2017.8.26.0564  
Exequentes: GLÓRIA VERÔNICA DALL' AGNOL e outros  
Executados: ARNALDO AGOSTINHO e PAULO REQUENA ANELI

Advocacia. 10 que dá certo.  
**ggaa.**  
adv.br

## AO JUÍZO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

986/17

Processo: 0015126-57.2017.8.26.0564

GLÓRIA VERÔNICA DALL' AGNOL e outros, devidamente qualificados nestes autos, vem à presença de Vossa Excelência, por intermédio do seu procurador, informar e requerer o que segue.

Os autores informam, com relação à impugnação ao laudo realizada pela parte ré, que o perito, nos laudos juntados – os quais possuem mais de 40 (quarenta) folhas cada –, realizou uma análise muito aprofundada sobre o imóvel, com amplo detalhamento, de forma a atender a demanda em questão.


Ainda, com relação às fotos juntadas pelo réu – no sentido de corroborar a sua tese de que há uma suposta diferença substancial entre o valor do imóvel apontado pelo perito e o valor apontado pelo laudo do profissional do ramo imobiliário –, as quais se referem a ofertas de imóveis à venda na região, cabe destacar que os valores são definidos pelos próprios proprietários dos imóveis, não estando necessariamente vinculados ao valor de avaliação. Além disso, são valores de oferta dos imóveis e não de negócios efetivamente realizados. Portanto, tais valores não servem como parâmetro para sustentar a tese do réu de que o imóvel deve ser avaliado com valor superior ao estabelecido pelo perito.

Assim, diante do exposto e considerando o trabalho do perito nomeado por este Juízo, o qual foi executado de forma precisa, detalhada e com muito zelo, os autores requerem:

- a) Seja homologada a avaliação nos moldes em que foi realizada;
- b) Seja nomeado leiloeiro oficial para que se proceda ao leilão do referido imóvel.

Termos em que pedem deferimento.

Passo Fundo/RS, 21 de junho de 2021.

  
Flávio Grazziotin  
OAB/RS 29.671

João R. Barbiene  
OAB/RS 51E027

Raniel Rotta Adler  
Estagiário



Grazziotin & Grando Advogados Associados  
OAB/RS 5.058  
ggaa.adv.br  
contato@ggaa.adv.br  
@ggaaadv



08/2021

Email - LYNCOLN RAFAEL REIS APOLINARIO - Outlook

215  
8

**Intimação Processo Físico 0015126-57.2017.8.26.0564 (N. Ordem 2017/000986)**

LYNCOLN RAFAEL REIS APOLINARIO <lapolinario@tjsp.jus.br>  
Seg, 30/08/2021 17:40

Para: vanderleijacobjunior@ig.com.br <vanderleijacobjunior@ig.com.br>

Processo Físico nº: 0015126-57.2017.8.26.0564 (N. Ordem 2017/000986)

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios

Requerente: Gloria Veronica Dallagnol

Requerido: Arnaldo Agostinho

Prezado senhor, venho por meio deste dar-lhe ciência de despacho proferido à fl 211. dos autos em epígrafe, cujo teor segue: "Vistos. Ciência à requerente da petição de fls. 203/210, por cinco dias. **Após, retornem os autos ao perito para que se manifeste acerca da impugnação ao laudo apresentada. Int."**

Cordialmente

**LYNCOLN RAFAEL REIS APOLINARIO**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

5º Ofício Cível

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 2845-9554

E-mail: [lapolinario@tjsp.jus.br](mailto:lapolinario@tjsp.jus.br)





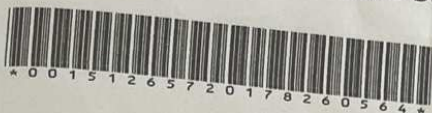
**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

1 de 6

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
 DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP.**



**Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564  
 Controle 986/2017**

**Ação de Carta Precatória Cível / Atos executórios**

*Excler* **Vanderlei Jacob Júnior, Engenheiro Civil, CREA: 060.504.586/5, Perito Judicial nos Autos Carta Precatória Cível / Atos executórios, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Glória Veronica Dallagnol move em face de Arnaldo Agostinho; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido a entrega do Laudo Judicial apresentar os esclarecimentos às Fls. 211 dos Autos nas 6 (seis) folhas do LAUDO DE ESCLARECIMENTOS a seguir.**

**São Bernardo do Campo/SP, 15 de outubro de 2.021.**

*(Handwritten signature)*

**Prof. Vanderlei Jacob Júnior  
 PERITO JUDICIAL**



**PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO PELO IBAPE NACIONAL  
 PERITO EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA  
 PERITO GRAFOTÉCNICO**

**ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586/5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE**

*(Handwritten signature)*

**AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105**

544 F3301.21.00016979-6 221021 1302 31  
**VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS**  
 VANDERLEI JACOB JÚNIOR  
 ENGENHEIRO CIVIL





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

2 de 6

218

## LAUDO DE ESCLARECIMENTOS

### 01) Objetivo:

O presente Laudo tem por finalidade apresentar os esclarecimentos solicitados às Fls. 211 dos Autos.

### 02) Esclarecimentos:

#### Fls. 203 dos Autos:

Todas as informações obtidas e a Metodologia utilizada foram informados no Laudo Judicial; sendo que, o Perito Judicial já esteve no imóvel em questão; porém, não foi atendido após diversas tentativas de contato; por este motivo, foi enviado um profissional habilitado e capacitado, engenheiro civil e engenheiro eletricista, apenas para obter as tomadas fotográficas do interior do imóvel.

#### Fls. 204 dos Autos:

Os trabalhos periciais foram embasados na Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos e Norma de Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; porém, a contestação não foi elaborada por um profissional habilitado e capacitado em avaliações.

*(Handwritten signature)*

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS  
VANDERLEI JACOB JUNIOR  
ENGENHEIRO CIVIL





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MIB EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

3 de 6

*[Handwritten signature]*

*Deve-se ressaltar que as avaliações apresentadas nos Autos não atendem as determinações da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 - Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos e Norma de Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.*

*Deve-se ressaltar também, com todo respeito aos profissionais, mas conforme dito na contestação os profissionais corretores de imóveis laboram especificamente na compra e venda de imóveis e não possuem conhecimento de matemática financeira, estatística, tratamento de fatores e de "Normas Técnicas" para determinação de valores de imóveis.*

*Deve-se ressaltar ainda, que determina o valor de um imóvel não é o corretor e sim os valores dos imóveis ofertados na data da avaliação.*

**Fls. 205 dos Autos:**

*Todos os elementos de pesquisa considerados foram demonstrados através de fotos e com fornecimento das fontes dos mesmos; além do fato, que "comercialização imobiliária" se refere ao ato de intermediar a negociação entre o comprador e o vendedor e "opinião" não possui embasamento técnico e responsabilidades legais.*

**Fls. 206 dos Autos:**

*Reitero que este perito compareceu no imóvel sim; porém, não foi atendido após diversas tentativas de contato.*

*[Handwritten signature]*

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS  
 VANDERLEI JACOB JÚNIOR  
 ENGENHEIRO CIVIL





Vanderlei Jacob Júnior  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
 MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



4 de 6

Reitero que os trabalhos periciais foram embasados na Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 – Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos e Norma de Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**Fls. 207 dos Autos:**

As informações apresentadas na contestação não consideram a topografia, localização, idade do imóvel, padrão construtivo e principalmente as dimensões dos terrenos; além do fato, que não foi apresentado o nome das fontes e os contatos das mesmas; sendo assim, não há como serem admitidas tecnicamente.

**03) Conclusão do Perito:**

Com todo respeito, as alegações apresentadas não foram realizadas por um profissional habilitado (engenheiro, arquiteto ou corretor de imóveis com CNAI); da mesma forma, apesar de citado como exemplo na contestação, não foi apresentado um PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica comprovando as alegações, sendo apresentadas apenas fotos e elementos de pesquisa em locais diversificados, que não atendem as Normas Técnicas de Engenharia e também não atendem as determinações do COFECI.

Todos os esclarecimentos solicitados foram apresentados e este perito ratifica integralmente o Laudo Judicial apresentado.

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS  
 VANDERLEI JACOB JÚNIOR  
 ENGENHEIRO CIVIL





Vanderlei Jacob Júnior  
AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060.504.586-5  
MBI EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
RD - ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

5 de 6

#### 04) Encerramento:

Este Laudo de Esclarecimentos refere-se aos Autos de Carta Precatória Cível / Atos Executórios, Processo nº 0015126-57.2017.8.26.0564 feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 5º Ofício de São Bernardo do Campo/SP; sendo obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2019 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP e segue em 6 (seis) folhas impressas de um lado só, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo de Esclarecimentos apresentado.

Em atenção ao disposto nos artigos 156 e seguintes do CPC, na resolução nº 233 do CNJ e no provimento CSM nº 2306/2015, informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no site do TJSP – link: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> os seguintes documentos: Curriculum Vitae, Carteira de Habilitação no Crea/SP, CPF, RG, Certidão do Distribuidor Cível, Certidão do Distribuidor Criminal, Certidão de Regularidade junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, Diploma de Engenharia Civil, Certificado de Curso de Perícias em Ações Reais Imobiliárias, Certificado de Avaliação de Imóveis Urbanos, Certificação de Qualidade NÍVEL A em Avaliações expedido pelo IBAPE Nacional, Certificado de Curso de Perícias Judiciais, Certificado de Curso de Perícias em Edificações, Diploma de MBA em Sistema de Gestão Integrada (Qualidade, Segurança, Saúde e Meio Ambiente), Certificado de Auditor Interno da Norma ISO 9001:2008 – Engenheiro da Qualidade.

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
vanderleijacobjunior@ig.com.br  
13 9 9726 1077 / 13 3034 0105

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS  
VANDERLEI JACOB JUNIOR  
ENGENHEIRO CIVIL





**Vanderlei Jacob Júnior**  
 AVALIADOR E PERITO EM ENGENHARIA  
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586-5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2008  
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE



CERTIFICAÇÃO NÍVEL A

6 de 6

*Handwritten signature*

São Bernardo do Campo/SP, 15 de outubro de 2.021.

*Handwritten signature*  
**Prof. Vanderlei Jacob Júnior**  
 PERITO JUDICIAL



PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CERTIFICADO PELO IBAPE NACIONAL  
 PERITO EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA  
 PERITO GRAFOTÉCNICO

ENGENHEIRO CIVIL – CREA: 060.504.586/5  
 MBA EM SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA  
 AUDITOR DA NORMA ISO 9001:2018  
 RD – ENGENHEIRO DA QUALIDADE

VANDERLEI JACOB PERITOS ASSOCIADOS  
 VANDERLEI JACOB JUNIOR  
 ENGENHEIRO CIVIL

*Handwritten signature*

AV. PRES. CASTELO BRANCO, 2900, APTO 52, ED. SÃO VITÓRIO, GUILHERMINA, PRAIA GRANDE/SP, CEP 11.702/005  
 vanderleijacobjunior@ig.com.br  
 13 9 9726 1077 / 13 3034 0105



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1060/2021, foi disponibilizado na página 1633/1635 do Diário de Justiça Eletrônico em 27/10/2021. Considera-se a data de publicação em 28/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
29/10/2021 - Dia do Funcionário Público (Provimento CSM 2631/2021) - Prorrogação  
01/11/2021 à 01/11/2021 - Suspensão de expediente - Prov. CSM nº 2584/2020 - Suspensão  
02/11/2021 - Finados - Prorrogação

Advogado  
Flavio Grazziotin (OAB 29671/RS)  
Eron Paulo Borges (OAB 30682/RS)  
Alexandre Augusto Pires Camargo (OAB 157297/SP)  
Josnel Teixeira Dantas (OAB 148452/SP)

Teor do ato: "Fls.217- Ciência as partes sobre a juntada do Laudo de Esclarecimentos."

São Bernardo do Campo, 27 de outubro de 2021.

Rita de Cássia Teixeira da Silva  
Escrevente Técnico Judiciário





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL  
Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Vila Tereza  
CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
Telefone: (11) 2845-9554 - E-mail: saobernardo5cv@tjstj.us.br

229  
C

#### DESPACHO

Processo nº: 0015126-57.2017.8.26.0564 (N. Ordem 2017/000986)  
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios  
Requerente: Gloria Veronica Dallagnol  
Requerido: Arnaldo Agostinho

Juiz de Direito: Carlo Mazza Britto Melfi

Vistos.

O perito justificou o método utilizado para avaliação do imóvel, mesmo após ter conseguido adentrar na residência, apurando-se o valor de R\$ 643.000,00 atualizado para outubro de 2019.

O executado não justificou o valor pretendido de R\$ 1.100.000,00, trazendo apenas a avaliação de um único corretor (fls. 135/137), que não é capaz de afastar a conclusão de profissional técnico, e anúncios de outros imóveis da região (fls. 208/210), que não comprovam o valor de avaliação, mas somente o valor de venda anunciado, que é estabelecido a critério do proprietário.

Homologo a avaliação realizada, no valor de R\$ 643.000,00 atualizado para dezembro de 2019.

Nos termos da Resolução CSM nº 1625/2009, nomeio para a realização de hasta pública o leiloeiro público Daniel Melo Cruz, registrado na JUCESP sob o n.º 1125, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento (CSM 1625/2009), em endereço à Avenida Miguel Stéfano, 3335, Balneário Cidade Atlântica, CEP 11440533, telefone (13) 3384.8000, para realizar a alienação eletrônica do bem penhorado nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede mundial (internet) [www.Lancejudicial.com.br](http://www.Lancejudicial.com.br) a intimação do leiloeiro público (via e-mail - [daniel@lancejudicial.com.br](mailto:daniel@lancejudicial.com.br) e [adriano@lancejudicial.com.br](mailto:adriano@lancejudicial.com.br)). Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao leiloeiro público (e não no fórum) o cálculo atualizado do débito que será considerado para todos os fins de direito – notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo leiloeiro fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.us.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código F0000000BF38T.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Vila Tereza  
CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
Telefone: (11) 2845-9554 - E-mail: saobernardo5cv@tjsp.jus.br

230  
O

no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). Desde já fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o leiloeiro nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Nos termos do artigo 26 do Provimento CSM 1625/09, compete ao leiloeiro público, a publicação do edital de hasta pública em jornal de grande circulação, respeitando-se os requisitos do artigo 886, 887 e §§ e 889, I, do CPC. Nos termos do art. 891, do CPC, não será aceito lance por preço vil. **O bem não poderá ser alienado por preço inferior a 65% do valor obtido na avaliação.**

**Compete ao leiloeiro público a efetivação de diligências para verificação de eventuais débitos tributários, inclusive IPTU, incidentes sobre o bem objeto do leilão, fazendo-se constar, se existentes, do edital a ser publicado.**

Cabe ao interessado a prévia leitura do disposto no Provimento CSM nº 1625/2009.

Deverão ser observados os termos do Livro II, Parte Especial, Título II, Seção IV, Subseção II, do Código de Processo Civil.

**Providencie a Serventia, a intimação do credor hipotecário/fiduciário, se houver, acerca das praças designadas.**

**Deverá ficar consignado no edital do leilão eletrônico que, consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.**

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do leiloeiro público, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados e vistoriar o(s) bem(ns) penhorado (s), cabendo ao(s) responsável(eis) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados, em caso de resistência poderá ser solicitado, inclusive, apoio policial, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos, e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-los no portal do leiloeiro público, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, em caso de bem





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Vila Tereza  
CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
Telefone: (11) 2845-9554 - E-mail: saobernardo5cv@tjsp.jus.br

231

imóvel poderá ser afixadas faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

O leiloeiro deverá promover a regular intimação de todos os interessados.

Int.

São Bernardo do Campo, 10 de fevereiro de 2022

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLO MAZZA BRITTO MELFI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015126-57.2017.8.26.0564 e o código FO000000BF38T.



