



CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, pleitear o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos seguintes termos:

É certo que o pronunciamento de mérito julgou a pretensão procedente para *"...decretar a extinção do condomínio existente nos imóveis matriculados no 2º RI de São Bernardo do Campo sob o nºs 1415, 26183 e 42753, e matriculado no RI de Praia Grande sob o nº 34031, restando canceladas as averbações que gravam os imóveis em comento com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e de*



CANTÃO E ASSUMPCÃO ADVOGADOS

inalienabilidade temporária, servindo esta como ofício a ser apresentado pelos interessados. As obrigações tributárias existentes até que se aperfeiçoe a alienação são de responsabilidade das partes, assim como as despesas para divisão. Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual, observando-se que a avaliação, para que se evite a necessidade de repetição em razão de demora de julgamento de eventual recurso, será feita posteriormente, após o trânsito em julgado desta sentença...".

As partes desistiram do prazo recursal a fls. 529/530 dos autos principais, evidenciando a ausência do interesse recursal, na forma dos artigos 200, do Código de Processo Civil, de modo a viabilizar o início do presente incidente.

Logo, as questões relacionadas a extinção do condomínio e alienação judicial do referido bem encontram-se vencidas pela coisa julgada.

Deste modo, pleiteiam as vencedoras **(a)** a nomeação de Perito Judicial, intimando o mesmo para estimativa dos seus honorários, cujo pagamento deverá ser rateado pelas partes, **(b)** concessão de prazo para indicação de assistente técnico e quesitos e **(c)** designação de datas para a realização de leilões pelo percentual a ser fixado pelo juízo, nomeando-se leiloeiro credenciado para tanto.



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Ita Speratur Justitia!!!

Termos em que
Pede Deferimento
SBCampo, 16 de fevereiro de 2022.

ANA PAULA CANTÃO

OAB/SP 253.554

CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO

OAB/SP 310.124



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _____ VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

PRIORIDADE ATOS PROCESSUAIS -

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG n. 8.174.835 SSP SP, inscrita no CPF/MF sob n. 094.105.268-09, residente à Rua Tiradentes, n. 1837, bl 12, apto 106, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09781-220, **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, casada, professora, portadora da Cédula de Identidade RG número 19.359.145-5 SSP SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob n. 113.954.848-48, residente à Avenida Omar Daibert, n. 01, casa F356, Parque Terra Nova II, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09820-680, **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da Cédula de Identidade RG n. 20.192.274 SSP SP, inscrita no CPF/MF sob n. 155.387.428-57, residente à Rua Newton Braga, nº 4, Centro, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09715-170, e **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da Cédula de Identidade RG n. 20.192.275 SSP SP, inscrita no CPF/MF sob n. 161.510.488-73, residente à Rua Tiradentes, n. 1837, bl 12, apto 106, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09781-220, por seus advogados, que esta subscrevem, vêm, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, aforar demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER em face de **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.416.968-1 - SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 584.850.668-04, residente e domiciliada nesta Cidade, na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, Bairro Vila Lusitânia, CEP 09725-160, portadora do endereço eletrônico: doroti.finco@hotmail.com, **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.689.071-4 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 285.756.728-60, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Vitória Zaia Vicentino, número 273, Bairro dos Fincos, CEP 09831-640, portador do endereço eletrônico: almir@venue.com.br e **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.755.692-1 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 299.283.728-88, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Braga, número 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, CEP 09725-160, portador do endereço eletrônico: leandro@venue.com.br, pelos motivos de fato e de direito a seguir descritos.

I – DOS FATOS

As partes foram contempladas com os bens móveis e imóveis da sucessão da Sra. **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, cuja partilha restou formalizada por meio de Escritura Pública de Inventário lavrada pelo Quarto Tabelião de Notas local em 29.10.2020, Livro 1.122, fls. 239, observando o procedimento de Abertura, Cumprimento e Registro de Testamento, autos rotulados sob n. 1018949-51.2019.8.26.0564, que teve seu curso perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local (doc. Incluso).

Depreende-se da escritura pública que as partes receberam inclusive recursos financeiros em dinheiro, em valores significativos (saldos em contas e saldos em depósitos judiciais).

Quanto ao bem móvel, **AUTOMÓVEL CHEVROLET ONIX 1.4 MT LT**, ano de fabricação modelo 2012/2013, placa FDA6261 - SP, CHASSI 9BGKS48LODG211841, à álcool/gasolina, código do RENAVAN 00506738710 - DETRAN - SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP, devidamente partilhado em favor das



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

partes, em razão do comportamento intransigente dos réus foi aforada demanda semelhante, autos rotulados sob n. 1008014-78.2021.8.26.0564, atualmente em fase recursal tão somente em relação a sucumbência e objeto de Cumprimento de Sentença, autos n. 0009867-42.2021.8.26.0564, onde o bem já foi avaliado e será alvo de expropriação judicial.

Imperioso destacar que somente em relação aos bens imóveis foi instituída pela autora da herança a cláusula de inalienabilidade até a abertura da sucessão de suas descendentes, genitoras dos herdeiros testamentários (netos), no entanto, em razão da impossibilidade da manutenção da relação condominial, pretendem as autoras a sua extinção parcial, referente apenas a alguns imóveis, sendo certo que o produto das alienações deverá ser sub-rogado em investimento financeiro ou outros bens, direito assegurado às autoras como será demonstrado.

As autoras pretendem a extinção do elo condominial dos seguintes imóveis: **(i)** Imóvel a Rua Rio Acima, nº 2654, matrícula nº 1415, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.056.000, **(ii)** Imóvel a Rua Rio Acima esquina com a Rua Luiza Viezzer Finco, matrícula nº 26183, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.077.000, **(iii)** Imóvel a Rua Luiza Viezzer Finco, nº 133, matrícula nº 42753, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.111.000 e **(iv)** Imóvel a Avenida Presidente Costa e Silva, nº 256/282, apartamento nº 09, matrícula nº 34.031, Praia Grande - SP, inscrição municipal nº 2.01.04.001.013.0009-8, devidamente descritos e caracterizados das referidas matrículas.

Imperioso anotar, segundo se depreendem das respectivas matrículas acima indicadas, que a coautora Sra. Maria e corré Sra. Doroti possuíam, antes do óbito da sua genitora Sra. Josefina, parte ideal nos 3 imóveis no Riacho Grande, de sorte que a cláusula restritiva e obrigação da sub-rogação somente deve incidir na parte correspondente a disposição testamentária.



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Referidas partes ideais adquiridas anteriormente não estão sujeitas a cláusula restritiva de inalienabilidade.

Outrossim, em decorrência do óbito da Sra. Josefina e da partilha formalizada por meio da Escritura de Inventário em 29/10/2020, as frações ideias remanescentes foram atribuídas aos demais proprietários na qualidade de legatários, incidindo a cláusula restritiva (inalienabilidade) e dever de sub-rogação limitada as respectivas aquisições.

Os e-mails inclusos demonstram a impossibilidade de manutenção da relação condominial por flagrante ausência de harmonia entre os condôminos e por força das divergências quanto à administração dos imóveis.

Imperioso destacar a questão relativa aos tributos, em razão das tentativas das autoras quanto ao pagamento do IPTU/Taxas dos imóveis localizados no Riacho Grande (SBC), indicados acima, incluído outro imóvel localizado no Riacho Grande, o qual é objeto da matrícula nº 42.754, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.048.000, sendo recusado pelos réus o pagamento à vista e com desconto, conforme pretendido pelas autoras, assumindo referidos réus a responsabilidade pelo pagamento parcelado.

Porém, decorridos meses, nenhuma parcela foi quitada pelos réus, não restando alternativa as autoras que o pagamento das parcelas correspondentes ao seu respectivo percentual de propriedade, permanecendo em aberto as demais parcelas.

A ausência de pagamento do IPTU/Taxas dos imóveis localizados em Riacho Grande (SBC), por parte dos réus, coloca em risco os bens e sujeita todos os proprietários ao aforamento de procedimento executivo fiscal com a expropriação dos seus bens, apontamentos e demais efeitos daí decorrentes.



CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

A titularidade das partes sobre o imóvel não foi negada e está bem comprovada pela documentação existente nos autos (fls. 63/64).

Na mesma linha, a existência do condomínio na proporção indicada na inicial restou incontroversa (fls. 41/62).

Assim emoldurado, a extinção do condomínio é medida de rigor, ao passo que nenhuma das partes é obrigada a permanecer sob referida situação jurídica (art. 1320, CC) de modo indefinido e ao talante da outra.

...

Da extinção do condomínio, via de consequência, é de se acolher o pedido de alienação de coisa comum, determinando-se a alienação do veículo em hasta pública, com a divisão do produto entre os condôminos, segundo a proporção de suas quotas partes, adotando-se o valor da Tabela FIPE para a venda, salvo concordância das partes a respeito da adoção de valor inferior e da venda a ser realizada a particular, ocasião em que poderão comunicar tal fato nos autos para extinção do processo.

Julgada procedente a ação, não há que se falar em litigância de má-fé da parte autora.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para declarar a extinção do condomínio existente entre as partes e determinar a alienação judicial do veículo indicado na inicial, destinando o produto aos condôminos, segundo a proporção de suas quotas partes.

Tendo em vista que, apesar de alegar a inexistência de lide, os requeridos dificultaram a venda extrajudicial do veículo, conforme entendimento deste Juízo, em homenagem ao princípio da causalidade condeno-os ao pagamento das custas e despesas processuais de comprovado desembolso nos autos e de honorários advocatícios no valor de 10% do valor da causa.

P.I.C.

São Bernardo do Campo, 27 de maio de 2021.



CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

A propriedade dos bens imóveis que as autoras pretendem desfazer o elo condominial, quais sejam: **(i) PRÉDIO COMERCIAL sob o nº 2.654**, da Estrada Rio Acima e seu respectivo terreno com a área de 2.338,50 m², designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São Bernardo do Campo, deste Estado; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 1.415** do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, **(ii) TERRENO designado como sendo ÁREA "D", Parte do Lote nº 18**, do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, na Linha Rio Grande, em Riacho Grande, no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, deste Estado, medindo: - 45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1, e H, acompanhando o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 26.183** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, **(iii) PRÉDIO Nº. 133 da Rua Luiza Viezzer Finco** e seu respectivo terreno designado como sendo a área 5, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº.19, no Núcleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezzer Finco, em Riacho Grande; no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São Bernardo do Campo, deste Estado; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 42.753** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e **(iv) APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, nº 256, no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Praia Grande, deste Estado; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 34.031** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, deste Estado, estão devidamente descritos e caracterizados nas matrículas alhures indicadas **(doc. Incluso)**.

É certo que sobre parte da propriedade dos bens advindos da sucessão e disposição testamentária da Sra. **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO** restou gravada a cláusula de inalienabilidade na forma do artigo 1.911, do Código Civil.



CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

No entanto, os artigos 1.320, do Código Civil asseguram que ***a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas de divisão*** e 1.322, do mesmo diploma legal que ***quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não os havendo, o de quinhão maior.***

Considerando que a vontade da testadora buscou a manutenção de patrimônio aos legatários para contribuição de sobrevivência, embora as partes detenham outros meios de subsistência, considerando que as autoras não são obrigadas permanecer sob referida situação jurídica de forma perene, a teor dos referidos comandos legal acima transcritos, ***não obstante a cláusula de inalienabilidade, evidente a possibilidade da extinção do elo condominial, sub-rogando-se tal cláusula restritiva no produto das alienações dos bens imóveis indivisíveis somente no percentual correspondente a fração gravada***, seja ela em aplicações financeiras ou aquisição de outro imóvel ou imóveis de interesse de cada condômino.

Deste modo, não tendo as partes interesse na adjudicação com a devida indenização do outro condômino como ratificado pelas autoras e e-mails dos réus, o bem deverá ser alienado, repartindo-se o preço apurado correspondente a cada fração, seguindo o procedimento delineado no artigo 730, do Código de Processo Civil¹.

Quanto ao pagamento dos tributos, compete aos proprietários a obrigação pelo pagamento dos impostos - IPTU – (inclusive os réus)

¹ Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos [arts. 879 a 903](#).



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

na forma do artigo 1315, do Código Civil, observado o respectivo percentual, não podendo as autoras se sujeitar ao inadimplemento promovido pelos réus, os quais devem ser compelidos ao respectivo pagamento, evitando a exposição do patrimônio.

III – DOS PEDIDOS

Ipsa facto, pleiteia-se:

- (i) Citação dos réus nos endereços declinados para que, querendo, no prazo legal exerçam seu direito de ampla defesa e contraditório, sob pena de aplicação dos efeitos da revelia e confissão (artigo 344, do CPC), concedendo ao Oficial de Justiça os benefícios do artigo 212 e parágrafos, do referido Diploma Legal;
- (ii) Procedência da pretensão inicial, declarando a extinção do condomínio existente em relação aos bens imóveis mencionados no item “i” (matrículas ns. 1415, 26183, 42753, do 2º RI-SBC e 34031, do CRI Praia Grande) e SUA consequente alienação judicial;



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

- (iii) Procedência da pretensão inicial, condenando os réus na obrigação de fazer referente ao pagamento das parcelas de IPTU/Taxas, correspondentes ao percentual de propriedade nos imóveis localizados em Riacho Grande – São Bernardo do Campo (SP), referentes às matrículas nºs 1415, 26183, 42753 e 42754, do 2º RI-SBC, sob pena de multa diária a ser definida pelo juízo.

- (iv) Seja determinada a sub-rogação da cláusula restritiva no produto das alienações dos bens imóveis indivisíveis somente no percentual correspondente a fração gravada, seja ela em aplicações financeiras ou aquisição de outro imóvel ou imóveis de interesse de cada condômino, comunicando-se os respectivos registradores;

- (v) Condenação dos réus ao pagamento das *despesas de divisão da coisa*



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

comum, observado o correspondente quinhão;

- (vi) Condenação dos réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento), por força do princípio da causalidade;

- (vii) Considerando que o imóvel de matrícula nº 42753, do 2º RI-SBC, está com contrato de locação vigente até o dia 09/10/2021, requer a cientificação da Imobiliária Pinotti e do locatário Sr. Sergio Henrique Primo acerca da propositura da presente demanda e da possibilidade de manifestação expressa acerca do interesse na aquisição do imóvel locado a teor do disposto no artigo 27 da Lei 8.245/91 ou a sua desocupação no prazo previsto em contrato.



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Protestam provar o alegado por meio das provas em direito admitidas, notadamente documental, testemunhal, pericial e aquelas que entender necessárias.

Dá-se à causa o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

Termos em que,
Pede Deferimento,
SBCampo, 13 de setembro de 2021.

ANA PAULA CANTÃO
OAB/SP 253.554

CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO
OAB/SP 310.124



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis

2º RI-SBC

fls. 16

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00279148 Pag.: 001/007 Certidão na última página

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -1.415- ficha -1-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. C. 27 de maio de 1976.

IMÓVEL :- O terreno com a área de 2.338,50m2, designado como sendo parte do lote colonial nº18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo:-39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e confronta com José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco s/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco e s/mr.

PROPRIETÁRIOS :- ARTIDORO FINCO, RGnº 274.598, CICnº 096.206.-138, e s/mr. JOSEFA SPESSOTTO FINCO; FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, RGnºs. 854.643 e 5.487.507, ambos com CIC nº 046.678.168; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, ele com RGnº 899.014, CICnº 093.286.028, todos brasileiros, proprietários, domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição nº 17.169 da 14ª Circ. Imobiliária da Capital.

:- Escritura Média
(Vera L. Escrivão Médica - Escr. Autª)

R.1/1.415 :- Em 27 de maio de 1.976.

TÍTULO :- Venda e compra.

TRANSMITENTES :- ARTIDORO FINCO, s/mr. JOSEFA SPESSOTTO FINCO-FREDERICO FINCO, s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, acima qualificados.

ADQUIRENTE :- LUIZ CUZZIOL, brasileiro, industrial, RGnº-2.932.786, CICnº 016.688.038, casado com ANGELINA GIANOTTO CUZZIOL domiciliados nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 11 de setembro de 1.975, do Tabelionato por Lei do Distrito de Riacho Grande desta cidade, L0100 Fls.85/86vs.-

VALOR :- Cr\$1.500,00 Cr\$68.424,00 (V.Venal).

CONDIÇÕES :- Não constam.

REGISTRADO POR :- Escritura Média
(Vera L. Escrivão Médica - Escr. Autª)

(Continua no verso).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE ASSUMPTIO e publicado no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.



FSC MISTO Papel FSC® C13334

matrícula -1.415- ficha -1-
verso

R.2/1.415. :- Em 14 de março de 1.977.

TÍTULO :- Venda e Compra.

TRANSMITENTES :- LUIZ CUZZIOL, proprietário, retro qualifica -
do, e s/mr. ANGELINA GIANOTTO CUZZIOL; RG. 11.165.286, brasileira,
proprietária, CIC. comum 016.688.038, domiciliada nesta cidade.

ADQUIRENTE :- VALFRIDO CEZAR, RG. 1.143.216, desenhista, bra-
sileiro, c/c. ODILIA PEREIRA CESAR, RG. 10.782.529, CIC.comum nº -
070.031.298, domiciliados nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 17 de dezembro de 1.976, do Tabo-
leionato por Lei do Distrito de Riacho Grande, desta cidade; Lª 111
Fls. 69/70 vs.

VALOR :- R\$400.000,00.

CONDIÇÕES :- Não constam.

REGISTRADO POR :- *Veracim Medici*
(Vera L.F. Medici - Escr. Autª)

R.3/1.415 :- Em 12 de abril de 1.982.-

 :- Por escritura de 12 de março de 1.982, -
lavrada no 2º Cartório de Notas desta -
cidade, Lª 347, Pág. 086, os proprietários, VALFRIDO CESAR
que também assina VALFRIDO CEZAR, aposentado, RG. número -
1.143.216, e s/mr. ODILIA PEREIRA CESAR, do lar, RG. nº --
10.782.529, brasileiros, casados pelo regime de comunhão -
de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC. comum 070.031.298/68,
residentes e domiciliados a Avenida Ivaí, nº 121, em Ria-
cho Grande, nesta cidade, "VENDERAM" o imóvel à FREDERICO-
FINCO, aposentado, RG. 854.643, e s/mr. JOSEFINA LUIZA AN-
GELI FINCO, do lar, RG. 5.487.507, brasileiros, casados pe-
lo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC.
comum nº 046.678.168/72, residentes e domiciliados a Aveni-
da Coração Eucarístico de Jesus, nº 77, fds., Bairro dos --
Fincos, nesta cidade, pelo preço ajustado de R\$3.500.000,00,
e com as condições constantes do título.-

REGISTRADO POR :- *Bel. Ary José de Lima*
Bel. Ary José de Lima - Escr. Autª.-

Av.4/1.415 :- Em 28 de fevereiro de 1.983.-

(vide ficha nº 02).--



2ºRI 00279146 Pag.: 003/007
Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
-1.415-

ficha
-2-

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

S. B. do Campo, 27 de maio de 19 76

;- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 23 de fevereiro de 1.983, e Declaração nº 020/83, Processo -- SNM nº 351/83, da Secretaria dos Negócios Metropolitanos, - cumprindo o disposto nos Artigos 52 e 53, do Decreto Estadual nº 9.714, de 19 de abril de 1.977, e Provimento nº 06 de 23 de setembro de 1.977, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado, "VINCULA-SE" a área de propriedade de FREDERICO FINCO, casado, qualificado na ficha nº 01, com - - 2.338,50 metros quadrados, ao empreendimento designado pelo projeto de construção de restaurante, com a área de - - 466,87 metros quadrados, localizado em Riacho Grande, Parte do Lote Colonial nº 18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, Região Metropolitana da Grande - São Paulo.-

REGISTRADO POR

Bel. Ary José de Lima-Escr. Aut.º

Av.5/1.415

;- Em 11 de novembro de 1.992.-

;- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 14 de outubro de 1.992, e HABITE-SE nº 51.172, expedido pela Prefeitura Municipal, em 28 de abril de 1.989, no terreno desta matrícula, foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos do IAPAS.-

AVERBADO POR

Sergio Ercofin-Oficial Maior

R.6/1.415

;- Em 28 de outubro de 2.003.-

;- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos de Inventário, dos bens deixados pelo **ESPÓLIO de FREDERICO FINCO**, falecido em 07 de junho de 1.996, Ref. Proc. nº 1359/96, assinada pela Exma. Sra. Dra. MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel no valor de R\$215.071,28, "**FOI PARTILHADO**" à viúva: **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo - SP, uma

(Vide Verso).-

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PINA DE ASSUNÇÃO e SERGIO ERCOFIN, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSBO22700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.



matrícula
- 1.415 -

ficha
-2-
verso

parte ideal correspondente à 6/8 do imóvel, em pagamento de sua meação; e as herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; e **DOROTI FINCO BATTISTINI**, professora, RG. 4.416.968-SSP-SP, CPF. 584.850.668-04, casada sob o regime da comunhão de bens, em data de 12 de julho de 1.973, com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, comerciante, RG. 4.241.071, CPF. 518.009.268-04, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Luiza Viezzer Finco, 130, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente à 1/8 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.

REGISTRADO POR

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.

Av.7/1.415

- Em 26 de julho de 2010.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 5.015/73, para ficar constando que no R.6 desta matrícula, a herdeira **DOROTI FINCO BATTISTINI**, tem como estado civil de separada consensualmente, e que voltou a usar o seu nome de solteira ou seja, **DOROTI FINCO**, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.-

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.

Av.8/1.415

- Em 18 de fevereiro de 2021.-

RETIFICAÇÃO

:- Procede-se a presente averbação à vista da reapresentação do Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, extraído dos autos de inventário, Ref. Proc. 1359/96, e Certidão de Casamento Matrícula nº. 111419.01.55.1973.2.00089.236.0021891.18, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, para constar que quando do falecimento **FREDERICO FINCO**, ocorrido em 07 de junho de 1996, a herdeira **DOROTI FINCO**, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, os quais separaram-se consensualmente por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível desta Comarca, aos 16/02/1998, nos autos do Processo nº. 272/98, sendo que o cônjuge Valter Roberto Battistini renunciou a qualquer direito sobre o quinhão hereditário da mulher, renúncia essa devidamente homologada por sentença, e confirmada nos autos de inventário (Proc. 1359/96)

(Vide Ficha 3).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

(Handwritten mark)

2°RI 00279148 Pag.: 005/007
Certidão na última página

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
- 1.415 -

Ficha
- 3 -

2° Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4
(Signature)
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

pelos Agravos de Instrumento nºs. 90.678-4/1 constante das F.s. 159/161 do Formal de Partilha acima citado.-

AVERBADO POR

(Signature)
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.9/1.415
INSCRIÇÃO MUNICIPAL

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, F.s. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, F.s. 046, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob n.º 620.102056.000.-

(Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

AVERBADO POR

(Signature)
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.10/1.415
VIÚVEZ

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2006.4.00135.071.0082230-53, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, à vista do falecimento de **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, ocorrido em 20/04/2006, o estado civil de **DOROTI FINCO BATTISTINI**, passou a ser de **VIÚVA**.-

AVERBADO POR

(Signature)
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.11/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

ÓBITO

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**.-

AVERBADO POR

(Signature)
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.12/1.415
PARTILHA DE BENS

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, a parte ideal de 6/8 do imóvel no valor de R\$161.303,46, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes,

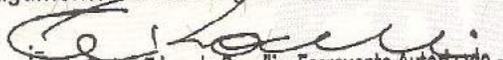
(Vide Verso).-

Este documento foi emitido digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta digital/pg/abrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.

Matrícula - **1.415** -
Ficha - **3** -
verso

nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

REGISTRADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

CLÁUSULAS

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DOROTI FINCO** e **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

AVERBADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Ao Oficial.: R\$ 34,73
 Ao Estado...: R\$ 9,87
 Ao IPESP...: R\$ 6,76
 Ao Reg. Civil R\$ 1,83
 Ao Trib. Just R\$ 2,38
 Ao IMSEC...: R\$ 0,71
 Ao FEDMP...: R\$ 1,67
 Total.....: R\$ 57,95
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:28:57 horas do dia 23/02/2021.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 279148
DRC Elizete



00141523022021

(Handwritten signature)

2°RI 00279148 Pag.: 007/007

2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAS REPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Belª. Alexandra Oliveira Santos - Escrevente Autorizada

(Handwritten signature)



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1125243C3001415C112857218



Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMIÇÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis

fls. 24
2º RI-SBC

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00279148 Pag: 001/008
Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula
-26.183-

ficha
-1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 04 de abril de 1984

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo -
ÁREA "D", Parte do Lote nº 18, -
do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, na Linha Rio -
Grande, em Riacho Grande, medindo:- 45,00 metros mais ou --
menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Aci-
ma, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em -
curva, entre os pontos F, Fl, e H, acompanhando o antigo --
leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerran-
do a área de 478,50 metros quadrados. - Inscr. Munic. nºs. -
620.118.004.000 a 620.118.007.000.-

PROPRIETÁRIA

:- SERRARIA E FÁBRICA DE MÓVEIS - -
BISOGNINI LTDA., com sede em Ria-
cho Grande, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Matrícula nº 26.181, deste Regis-
tro Imobiliário.-

[Handwritten Signature]
= O OFICIAL MAIOR =

.....
R.1/26.183

:- Em 04 de abril de 1.984.-

:- Por escritura da 27 de abril de-
1.973, lavrada no Tabelionato --
por Lei do Distrito de Riacho Grande, nesta cidade, Lº 77,-
Fls. 43vs à 45, a proprietária, "TRANSMITIU" o imóvel por -
Permuta à ARTIDORO FINCO, RG. 274.598, e s/mr. JOSEFA - -
SPESSOTO FINCO, CIC. comum 096.206.138, residentes e domici-
liados à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; FREDE-
RICO FINCO, RG. 854.643, e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FIN-
CO, CIC. comum 046.678.168, residentes e domiciliados à Rua
do Cruzeiro, nº 142, nesta cidade; e, ANSELMO MÁRIO FINCO,-
RG. 899.014, e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, CIC. comum-
093.286.028, residentes e domiciliados à Rua Angelo Duzzi,-
nº 180, nesta cidade; todos brasileiros, proprietários, pe-
lo valor de R\$555,00, com as condições constantes do título
V.Venal = R\$2.650.027,56,-

REGISTRADO POR

[Handwritten Signature]
Bel. Ary José de Lima-Escr. Autº.-

.....
Av.2/26.183

:- Em 07 de maio de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha-
expedida em 07 de novembro de --

(vide verso).--



matrícula
-26.183-

ficha
-1-
verso

1.984, pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível - desta Comarca, extraída dos Autos de Sobrepartilha, dos - bens deixados por ARTIDORO FINCO, falecido em 13 de janeiro de 1.983, Ref. Proc. nº 2.091/84, assinada pelo Exmo. Sr. - Dr. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, MM. Juiz de Direito da re- ferida Vara; e aditada em 10 de abril de 1.985, assinada pe- lo referido Magistrado, o imóvel onde dividia com quem de- direito, passou a confrontar com o antigo leito da mesma Es- trada do Rio Açima.-

REGISTRADO POR

Ana Maria Bonini Voidella

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.3/26.183

Em 07 de maio de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 07 de novembro de - 1.984, pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível - desta Comarca, extraída dos Autos de Sobrepartilha, dos - bens deixados por ARTIDORO FINCO, falecido em 13 de janeiro de 1.983, Ref. Proc. nº 2.091/84, assinada pelo Exmo. Sr. - Dr. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, MM. Juiz de Direito da re- ferida Vara; e aditada em 10 de abril de 1.985, assinada pe- lo referido Magistrado, uma parte ideal correspondente à - 1/3 do imóvel, no valor de R\$883.342, "FOI PARTILHADA" na - seguinte proporção:- à viúva JOSEFA SPESSOTTO FINCO, brasi- leira, do lar, RG. 797.354, CIC. 061.090.958/42, residente - à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade, uma parte - ideal correspondente à 1/6 do imóvel, no valor de R\$441.671 em pagamento de sua meação; e aos herdeiros filhos:- MARIA- LUIZA FINCO DE LIMA, brasileira, viúva, do lar, RG. número- 8.175.330, CIC. 061.090.928/27, residente à Avenida Paulo - Afonso, nº 268, nesta cidade; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO, do lar, RG. 7.428.166, casada no regime da comunhão univer- sal de bens, em 29 de dezembro de 1.962, com PEDRO TADEU - COELHO, industrial, RG. 2.439.479, brasileiros, CIC. comum- 103.361.768/72, residentes à Rua Gonçalves Dias, nº 66, nes- ta cidade; e JOSÉ MARIO FINCO, ferramenteiro, RG. 4.306.212 casado no regime da comunhão universal de bens, em 14 de - agosto de 1.965, com ELIZABETH DA SILVA FINCO, do lar, RG. - 14.316.869, brasileiros, CIC. comum 322.560.438/00, residen- tes à Rua Cunha Moreira, nº 188, apto 21, em Santos, Estado de São Paulo, uma parte ideal correspondente à 1/18 do imó- vel no valor de R\$147.223 à cada um, em pagamento de suas - legítimas paterna. Ficando os mesmos em regime de condomi- nio no imóvel com FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA AN GELI FINCO; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA AN

(vide ficha nº 02).-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

ficha

-26.183-

-2-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 04 de abril de 1984

GELI FINCO, detentores dos restantes 2/3 do imóvel. Valor Venal = @ \$1.686.189.-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. -

.....
R.4/26.183

:- Em 11 de setembro de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 10 de junho de 1.981 pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos de Desquite por Mútuo consentimento, Ref. Proc. nº 89/75, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. CYRO RICARDO SALTINI BONILHA, MM. Juiz de Direito da referida Vara, e aditada em 03 de julho de 1.985, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. WAGNER CORRÊA, MM. Juiz de Direito da citada Vara, ANSELMO MÁRIO FINCO, RG. 899.014, CIC. 093.286.028/15, brasileiro, industrial, desquitado, residente e domiciliado à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade, "ADQUIRIU" a Título de Partilha, uma parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel de ANA MARGARIDA ANGELI, RG. 12.907.951, CIC. 058.690.848/06, brasileira, do lar, desquitada, residente e domiciliada à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade, pelo valor de @ \$639.385- (inclusive o valor do imóvel objeto da matrícula nº 29.145), em pagamento de sua meação, ficando o mesmo em regime de condomínio no imóvel com JOSEFA SPESSOTTO FINCO, viúva; MARIA LUIZA FINCO DE LIMA, viúva; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO casada com PEDRO TA DEU COELHO; JOSÉ MÁRIO FINCO casado com ELIZABETH DA SILVA FINCO; e, FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, detentores dos restantes 2/3 do imóvel.- Valor Venal -- @ \$1.686.184.-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. -

.....
R.5/26.183

:- Em 06 de janeiro de 1.986.-

:- Por escritura de 06 de novembro de 1.985, lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, Lº 497, Pág. 109, os proprietários: ANSELMO MÁRIO FINCO, RG. 899.014, CIC. 093.286.028/15, brasileiro, desquitado, industrial, residente e domiciliado à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade; JOSEFA SPESSOTTO FINCO, RG. 797.354, CIC. 061.090.958/42, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada a Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; MARIA LUIZA FINCO DE LIMA,

(vide verso).-

matrícula
-26.183-

ficha
-2-
verso

RG. 8.175.330, CIC. 061.090.928/27, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Avenida Paulo Afonso, nº 315 nesta cidade; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO, RG. 7.428.166, do lar, e seu marido PEDRO TADEU COELHO, RG. 2.439.479, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele industrial, CIC. comum 103.361.768/72, residentes e domiciliados à Rua Gonçalves Dias, nº 66; nesta cidade; e, JOSÉ MÁRIO FINCO, RG. 4.306.212, ferramenteiro, e s/mr. ELIZABETH DA SILVA FINCO, RG. 14.316.869, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC. comum 322.560.438/00, residentes e domiciliados à Rua Cunha Moreira, nº 188, aptº. 21, em Santos Estado de São Paulo, "VENDERAM" 2/3 do imóvel à FREDERICO FINCO, RG. 854.643, CIC. 466.781.680/72, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, RG. 5.487.507, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Luiza Viezer Finco, nº 130, Riacho Grande, nesta cidade, pelo preço ajustado de R\$3.400.000, o qual por força do R.1, e por este R.5, tornou-se proprietário de todo o imóvel, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- *Ana Maria Bonini Voidella*
Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Aut. -

Av.6/26.183

:- Em 06 de outubro de 2.006.-

:- Por Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraído dos Autos de Inventário, Ref. Proc. nº 1359/96, assinado pela Exma. Sra. Dra. MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, e aditado em 11 de agosto de 2.005, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 620.102.077.000.-

AVERBADO POR

:- *Sandra Regina de Oliveira Laureano*
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.7/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, e Certidão de Óbito nº. 2443, feita às Fls. 179V, do Lº. C-006, no Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, em data de 07/06/1996, ocorreu

(Vide Ficha 3).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Handwritten signature/initials

2°RI 00279148 Pag.: 005/008
Certidão na última página

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-26.183-

Ficha
-3-

20 Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P

S. B. do Campo, 06 de outubro de 2.006.-

o falecimento de **FREDERICO FINCO.**

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.8/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, a parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel no valor de R\$2.344,16, "FOI PARTILHADO" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente à 3/4 na terça parte ideal, o equivalente a 6/24 do imóvel, em pagamento de sua meação; e às herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; e **DOROTI FINCO**, brasileira, separada consensualmente, professora, RG. 4.416.968-SSP-SP, CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Luiza Viezzer Finco, 130, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 1/8 na terça parte ideal, o equivalente à 1/24 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.

REGISTRADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.9/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, a parte ideal correspondente à 2/3 do imóvel no valor de R\$4.688,32, "FOI PARTILHADO" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, já qualificada, uma parte ideal correspondente à 3/4 na terça parte ideal, o equivalente a 6/12 do imóvel, em pagamento de sua meação; e às herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, viúva; e **DOROTI FINCO**, separada consensualmente, já qualificadas, uma parte ideal correspondente à 1/4 na terça parte ideal, o equivalente a 2/12 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.

REGISTRADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.10/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que no R.9 desta matrícula, as herdeiras filhas Maria Luiza Finco Azevedo Marques e Doroti Finco, adquiriram a parte ideal correspondente à 1/4 na terça parte ideal em conjunto, o que equivale a 1/12 do imóvel

(Vide Verso).-

Este documento foi copiado digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPCAO & TROTTA DE JUSTICA do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4F.



Matrícula **-26.183-** Ficha **-3-**
Verso

para cada uma, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.-

AVERBADO POR

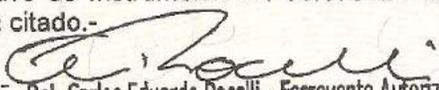
Av.11/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

RETIFICAÇÃO

:- Procede-se a presente averbação à vista da reapresentação do Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, extraído dos autos de inventário, Ref. Proc. 1359/96, e Certidão de Casamento Matrícula nº. 111419.01.55.1973.2.00089.236.0021891.18, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca., para constar que quando do falecimento FREDERICO FINCO, ocorrido em 07 de junho de 1996, a herdeira **DOROTI FINCO**, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, os quais separaram-se consensualmente por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível desta Comarca, aos 16/02/1998, nos autos do Processo nº. 272/98, sendo que o cônjuge Valter Roberto Battistini renunciou a qualquer direito sobre o quinhão hereditário da mulher, renúncia essa devidamente homologada por sentença, e confirmada nos autos de inventário (Proc. 1359/96) pelo Agravo de Instrumento nº. 90.678-4/1 constante das Fls. 159/161 do Formal de Partilha acima citado.-

AVERBADO POR


:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

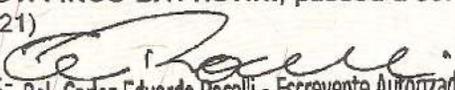
Av.12/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

VIÚVEZ

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2006.4.00135.071.0082230-53, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, à vista do falecimento de **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, ocorrido em 20/04/2006, o estado civil de **DOROTI FINCO BATTISTINI**, passou a ser de **VIÚVA**.- (Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

AVERBADO POR


:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

ÓBITO

(Vide Ficha 4).-

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-26.183-

Ficha
-4-

 **2º** Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

ÓBITO

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.-**

AVERBADO POR


Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.14/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

PARTILHA DE BENS

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, a parte ideal de 3/4 do imóvel no valor de R\$5.274,36, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-

(vide verso).-

Ao Oficial.: R\$ 34,73
 Ao Estado...: R\$ 9,87
 Ao IPESP...: R\$ 6,76
 Ao Reg.Civil R\$ 1,83
 Ao Trib.Just R\$ 2,38
 Ao IMSBC...: R\$ 0,71
 Ao FEDMP...: R\$ 1,67
 Total.....: R\$ 57,95
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:29:33 horas do dia 23/02/2021.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :



Prenotação Nº 279148
 DRC Elizete

2ºRI 00279148 Pag.: 008/008

Matrícula
-26.183-

Ficha
-4-
 verso

SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

REGISTRADO POR

Carlos Eduardo Rocelli
 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.15/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

CLÁUSULAS

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DOROTI FINCO e MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

AVERBADO POR

Carlos Eduardo Rocelli
 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Belª. Alexandra Oliveira Santos - Escrevente Autorizada

Alexandra Oliveira Santos



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1125243C3026183C11293321V



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis

fls. 32 2º RI-SBC

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00279148 Pag.: 001/004 Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula -42.753-

flcha -1-

- São Bernardo do Campo - SP.

S. B. do Campo, 24 de fevereiro de 1.999.-

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo a Área 5, Parte da Gleba "M" / Parte do Lote nº. 19, no Núcleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80 metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cota 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros, confrontando com a propriedade da Gleba O de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. Inscr. Munic. nº. 620.102.087.000.-

PROPRIETÁRIO

:- ESPÓLIO de FREDERICO FINCO.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Matrícula nº. 42.750, feita em data de 24 de fevereiro de 1.999, neste Registro Imobiliário.-

- Bel. Roberto Costa de Menezes - Oficial Delegado -

Av.1/42.753

:- Em 24 de fevereiro de 1.999.-

:- O imóvel desta matrícula, "FOI DESTACADO" do imóvel objeto da Matrícula nº. 42.750, feita em data de 24 de fevereiro de 1.999 neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 10 de janeiro de 1.999, e Certidão nº. 305/98, Processo nº. 14.898/98, expedida em 24 de setembro de 1.998, devidamente instruída de planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.2/42.753

:- Em 17 de agosto de 2.001.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de agosto de 2.001, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito

(Vide Verso).-

Este documento foi gerado digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPÇÃO, Oficial de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.fjsp.jus.br/pasta digital/pgr/fabr/ConferenciaDocumento.do informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D50.

matrícula
-42.753-

ficha
-1-
verso

atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 620.102.111.000.-**

AVERBADO POR

:- *Silvana da Luz Trigo*
Silvana da Luz Trigo – Escrevente Autorizada.-

Av.3/42.753

:- Em 17 de agosto de 2.001.-

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.2 desta matrícula, e Certidão nº. 357/2001, Processo RG-299/1991, expedida em 08 de março de 2.001, pela Prefeitura Municipal, **no terreno foi construído o prédio nº. 133 da Rua Luiza Viezzer Finco**, com 88,39 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito nº. 063112001-21034020, CEI. 43.730.00415/68, expedida em 23 de julho de 2.001, pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.-

AVERBADO POR

:- *Silvana da Luz Trigo*
Silvana da Luz Trigo – Escrevente Autorizada.-

R.4/42.753

:- Em 28 de outubro de 2.003.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos, de Inventário, dos bens deixados pelo **ESPÓLIO de FREDERICO FINCO**, falecido em 07 de junho de 1.996, Ref. Proc. nº 1359/96, assinada pela Exma. Sra. Dra. **MARÍA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES**, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel no valor de R\$68.144,80, **"FOI PARTILHADO"** à **viúva:- JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo – SP, **uma parte ideal correspondente à 3/4 do imóvel**, em pagamento de sua meação; e à herdeira filha:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Ailton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; **uma parte ideal correspondente à 1/4 do imóvel**, em pagamento de suas legítimas paterna.-

REGISTRADO POR

:- *Laerte de Carvalho*
Laerte de Carvalho – Escrevente Autorizado.-

Av.5/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

ÓBITO

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São

(Vide Ficha 2).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

(Handwritten signature)

2ºRI 00279148 Pag.: 003/004
Certidão na última página

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-42.753-

Ficha
-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls: 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.**- (Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

AVERBADO POR

(Handwritten signature)
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.6/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

PARTILHA DE BENS

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.5 desta matrícula, a parte ideal de ¼ do imóvel no valor de R\$51.108,35, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Finco, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei

(Vide Verso).-



Este documento foi gerado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROCELLI, Escrevente Autorizado, inscrita no Conselho de Escreventes do Estado de São Paulo, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D50.

Ao Oficial.: R\$ 34,73
 Ao Estado...: R\$ 9,87
 Ao IPESP...: R\$ 6,76
 Ao Reg.Civil R\$ 1,83
 Ao Trib.Just R\$ 2,38
 Ao IMSEC...: R\$ 0,71
 Ao FEDMP...: R\$ 1,67
 Total.....: R\$ 57,95
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:30:46 horas do dia 23/02/2021.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
 Código de controle de certidão : 
 Prenotação N° 279148
 DRC Elizete

04275323022021

2°RI 00279148 Pag.: 004/004

Matrícula :
-42.753-

Ficha
-2-
 verso

6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

REGISTRADO POR


 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.7142.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

CLÁUSULAS

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.5 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão **"FICA GRAVADA"** com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e **"IMPENHORABILIDADE"**, justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DOROTI FINCO e MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

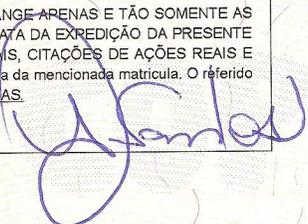
AVERBADO POR


 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE ARENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Belª. Alexandra Oliveira Santos - Escrevente Autorizada




Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
 1125243C3042753C11304621B



3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula 34.031 ficha 01 Em 06 de outubro de 1988.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de - 28,4630 m2, área total de 33,0351 m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 04 001 013 0009-8 Exercício de 1988.

PROPRIETÁRIOS: NELSON DA COSTA MAND, aposentado, RG. número.. 1.085.527-SP, CPF/MF nº 066.961.128-04, e sua mulher ROSALDI-NA JERONYMO DA COSTA MAND, do lar, RG nº 2.742.396-SP, CPF/MF nº 061.069.828-13, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Domingos de Moraes, nº 348, aptº 91, Vila Mariana.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5.193, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Av.01/34.031 Em 06 de outubro de 1.988.

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 24 de agosto de -- 1988, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o Edifício Sinato recebeu o nº 256, antigo 282, da Avenida Presidente Costa e Silva, conforme certidão nº 1.992/88, expedida e aditada em 09 de setembro de 1988, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

" Continua no verso "

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPÇÃO e foi emitida pela Junta de Registro de Imóveis e Ações do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31-2022.8.26.0564 e código C882D51



matrícula

34.031

ficha

01

verso

R.02/34.031

Em 06 de outubro de 1.988

TÍTULO: PARTILHA.-

Do formal de partilha expedido aos 21 de abril de 1988, pelo Cartório do 5º Ofício do Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de Arrolamento nº 1.802/87, dos bens deixados por falecimento de NELSON DA COSTA MAND, ocorrido aos 05 de outubro de 1987, homologado por sentença de 24 de março de 1988, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Antonio Washington D'Elboux Moreira, verifica-se que o imóvel desta matrícula foi partilhado, cabendo à viúva-meeira, ROSALDINA JERONYMO DA COSTA MAND, já qualificada, 50% do imóvel e a cada um dos herdeiros filhos

1º) ROBERTO ANTONIO DA COSTA MAND, engenheiro, RG. número. -- 5.786.486, CPF/MF nº 011.291.298-29, casado sob o regime de separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 2.769, no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, com SARITA HELENA SCHWARTZMANN, vendedora, RG nº 4.428.758, CPF/MF. número. -- 014.710.398-38, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Alameda dos Arapazes, nº 515, aptº 22, Moema, e 2º) RUBENS ANTONIO DA COSTA MAND, engenheiro agrônomo, RG nº 8.660.445, -- CPF/MF nº 025.061.378-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com CLEIDE APARECIDA CANDIDO, agente administrativa, RG. número. -- 7.213.141, CPF/MF nº 767.544.218-00, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Domingos de Moraes, nº 1.372, aptº 1002, Vila Mariana, todos brasileiros, 25% do imóvel.

VALOR: Cz\$ 50.575,94

" continua na ficha 02 "

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula 34.031 ficha 02 Em 06 de outubro de 19 88.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

R.03/34.031

Em 13 de abril de 1989.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura pública de venda e compra, de 31 de março de --
1.989, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato da Sede --
desta Comarca, livro nº 423, fls. 429, os proprietários, RO--
SALDINA JERONYMO DA COSTA MAND, ROBERTO ANTONIO DA COSTA MAND
assistido por sua mulher SARITA HELENA SCHWARTZMANN, RURENS -
ANTONIO DA COSTA MAND, e sua mulher CLEIDE APARECIDA CANDIDO,
já qualificados, venderam o imóvel a ANTONIO RIBEIRO, aposen--
tado, RG nº 2.455.298-SSP/SP, CIC nº 415.765.358-00, casado -
sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à -
Lei Federal nº 6.515/77, com ADELATDE CAPONE RIBEIRO, comer--
ciante, RG nº 5.246.749-SSP/SP, CIC nº 662.398.938-20, resi--
dentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua dos Jacarandás -
Mimosos, nº 84, Vila Mazzei.

VALOR: NCZ\$ 1.500,00.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

R.04/34.031 - Praia Grande, 03 de abril de 2.000.

Por escritura pública lavrada aos 23 de março de 2.000, no Registro Civil das
Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande, Município e
Comarca de São Bernardo do Campo-SP, livro 339, fls.101/104, ANTONIO
RIBEIRO, e sua mulher, ADELAIDE CAPONE RIBEIRO, já qualificados,
transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à JOSEFINA
LUIZA ANGELI FINCO, brasileira, viúva, aposentada, RG 5.487.507-SSP/SP,
"continua no verso"

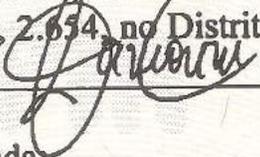
matrícula

34.031

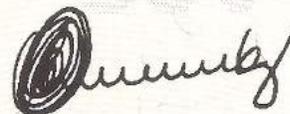
ficha

02

verso

CIC 161.689.018-50, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Rio Acima, 2.654, no Distrito de Riacho Grande, pelo valor de R\$ 15.000,00. O Escrevente:  (Gracino Fernandes de Amorim).

A Esc. Autorizada:
(Ivânia Munhoz Martines Amorim)



R.05/34.031 - Praia Grande, 11 de maio de 2.021.

Nos termos da escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 29 de outubro de 2020, pelo 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, livro 1.122, folhas 239/257, da escritura de aditamento retificativo lavrada aos 29 de outubro de 2020, pelo mesmo tabelião, livro 1.122, folha 286, e da escritura de aditamento retificativo lavrada aos 10 de fevereiro de 2021, pelo mesmo tabelião, livro 1.142, folha 046, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, ocorrido aos 22 de junho de 2019, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 15.000,00, foi partilhado, cabendo a cada uma das herdeiras filhas **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG 8.174.835-8-SSP/SP, CPF/MF 094.105.268-09, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Tiradentes, nº 1.837, Bloco 12, aptº 106, Bairro Santa Terezinha, e **DROTI FINCO**, brasileira, divorciada, aposentada, RG 4.416.968-1-SSP/SP, CPF/MF 584.850.668-04, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Braga, nº 202, aptº 72, torre 2, uma parte ideal correspondente a 1/4, a cada um dos herdeiros legatários **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG 26.689.071-4-SSP/SP, CPF/MF 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG 28.845.292-6-SSP/SP, CPF/MF 268.952.468-60, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, e **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG 33.755.692-1-SSP/SP, CPF/MF 299.283.728-88, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Braga, nº 202, aptº 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, uma parte ideal correspondente a 1/8, e a cada um dos herdeiros legatários **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora,

“continua na ficha 03”

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
34.031	03

Em 11 de maio de 2.021.

RG 19.359.145-5-SSP/SP, CPF/MF 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG 9.709.216-SSP/SP, CPF/MF 049.472.198-74, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG 20.192.275-7-SSP/SP, CPF/MF 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG 22.444.453-0-SSP/SP, CPF/MF 142.240.888-43, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Tiradentes, nº 1.837, Bloco 12, aptº 106, Bairro Santa Terezinha, e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG 20.192.274-SSP/SP, CPF/MF 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG 14.824.071-SSP/SP, CPF/MF 124.496.418-23, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Newton Braga, nº 4, Centro, uma parte ideal correspondente a 1/12.

A Oficial Substituta:
(Alda Gonçalves Franco)
Protocolo nº 566035 de 28/04/2021
Selo digital nº 119768321000000566067215

AV.06/34.031 - Praia Grande, 01 de junho de 2.021.

Procedo a presente averbação "ex officio", nos termos do disposto no artigo 213, inciso I, alínea 'a', da Lei 6.015/73, para consignar que a transmissão registrada sob nº 05, nesta matrícula, ficou gravada com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, justificadas na preservação do patrimônio familiar e, ainda, com a cláusula de INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA, enquanto as herdeiras Doroti Finco e Maria Luiza Finco Azevedo Marques forem vivas.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 569183 de 01/06/2021
Selo digital nº 1197683E1000000058095321A



Selo Digital nº
1197683G10000000580954214

CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 34031, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ)
Praia Grande, 1 de junho de 2021

Solicitado por: REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE

Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada

Emitido por Luciana Vieira de Abreu Silva

COPIA

**Sentença-compactado.pdf** ✎ ★PRO

Comprimido 1.68 MB 11.4 MB

**Baixar** ▾**Exportar como** ▾**Compartilhar**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP
09606-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1023589-29.2021.8.26.0564**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
Requerido: **Doroti Finco e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

Trata-se de embargos opostos em face de sentença de fls. 485/487, dita viciada, por não considerar o princípio da causalidade como razão para impor a condenação dos embargados a suportar os ônus da sucumbência, e por condenar os embargantes ao pagamento de honorários na parte em que sucumbiu, a considerar que o comando embargado acolheu o exato pedido formulado.

Conheço dos tempestivos embargos para acolhê-los em parte.

De fato, os embargantes não requereram que os embargados assumissem a integralidade das obrigações tributárias relacionadas aos imóveis objeto da lide, bem como as despesas da alienação, não se justificando que os embargantes sejam condenados ao pagamento de honorários, já que não sucumbiram. A condenação em comento é erro material que comporta desfazimento.

Por outro lado, a pretensão de condenação dos embargados ao pagamento de honorários foi enfrentada e refutada pelo reconhecimento da indispensável intervenção judicial para alienação de imóveis gravados com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e de inalienabilidade temporária, a impedir o enfrentamento da questão pela ótica da causalidade.

Não bastasse isso, o intento reformador dos embargantes, neste particular, não é possível de ser veiculado por meio de aclaratórios, via imprópria para este propósito.

Face o exposto, **ACOLHO EM PARTE** os embargos, com ajuste da sentença, que fica assim lançada:

"Trata-se de ação de extinção de condomínio, cumulada com alienação judicial de

1023589-29.2021.8.26.0564 - lauda 1

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP
09606-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

bens, ajuizada por **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, a alegar que as partes foram contempladas com os bens móveis e imóveis da sucessão da Sra. Josefina Luiza Angeli Finco, com partilha formalizada por meio de Escritura Pública de Inventário, observado o procedimento de Abertura, Cumprimento e Registro de Testamento que teve seu curso perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local.

Apontam a existência de disposição testamentária a gravar os bens imóveis com cláusula de inalienabilidade até a abertura da sucessão das Sras. Maria Luiza e Doroti, herdeiras legítimas da testadora.

Todavia, alegam a impossibilidade da manutenção da relação condominial, sendo de rigor a extinção parcial, referente apenas a alguns imóveis, sendo certo que o produto das alienações deverá ser sub-rogado em investimento financeiro ou outros bens, direito assegurado às autoras.

1 de 8 para o pagamento de tributos incidentes sobre os imóveis objeto desta ação.

Continuar em**Proteger PDF****Editar PDF****Dividir PDF****Juntar PDF****Assinar PDF****Exclua páginas do PDF****Girar PDF** **Começar de novo**

Sentença-compactado.pdf ★PRO

Comprimido 1.68 MB ~~11.4~~MB
 **Baixar** ▼

 **Exportar como** ▼

 **Compartilhar**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 2ª VARA CÍVEL
 RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP
 09606-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1023589-29.2021.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Requerido: **Doroti Finco e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

Trata-se de embargos opostos em face de sentença de fls. 485/487, dita viciada, por não considerar o princípio da causalidade como razão para impor a condenação dos embargados a suportar os ônus da sucumbência, e por condenar os embargantes ao pagamento de honorários na parte em que sucumbiu, a considerar que o comando embargado acolheu o exato pedido formulado.

Conheço dos tempestivos embargos para acolhê-los em parte.

De fato, os embargantes não requereram que os embargados assumissem a integralidade das obrigações tributárias relacionadas aos imóveis objeto da lide, bem como as despesas da alienação, não se justificando que os embargantes sejam condenados ao pagamento de honorários, já que não sucumbiram. A condenação em comento é erro material que comporta desfazimento.

Por outro lado, a pretensão de condenação dos embargados ao pagamento de honorários foi enfrentada e refutada pelo reconhecimento da indispensável intervenção judicial para alienação de imóveis gravados com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e de inalienabilidade temporária, a impedir o enfrentamento da questão pela ótica da causalidade.

Não bastasse isso, o intento reformador dos embargantes, neste particular, não é possível de ser veiculado por meio de aclaratórios, via imprópria para este propósito.

Face o exposto, **ACOLHO EM PARTE** os embargos, com ajuste da sentença, que fica assim lançada:

"Trata-se de ação de extinção de condomínio, cumulada com alienação judicial de

1023589-29.2021.8.26.0564 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 2ª VARA CÍVEL
 RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP
 09606-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

bens, ajuizada por **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, a alegar que as partes foram contempladas com os bens móveis e imóveis da sucessão da Sra. Josefina Luiza Angeli Finco, com partilha formalizada por meio de Escritura Pública de Inventário, observado o procedimento de Abertura, Cumprimento e Registro de Testamento que teve seu curso perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local.

Apontam a existência de disposição testamentária a gravar os bens imóveis com cláusula de inalienabilidade até a abertura da sucessão das Sras. Maria Luiza e Doroti, herdeiras legítimas da testadora.

Todavia, alegam a impossibilidade da manutenção da relação condominial, sendo de rigor a extinção parcial, referente apenas a alguns imóveis, sendo certo que o produto das alienações deverá ser sub-rogado em investimento financeiro ou outros bens, direito assegurado às autoras.

< de 8 para o pagamento de tributos incidentes sobre os imóveis objeto desta ação.

Continuar em



Proteger PDF



Editar PDF



Dividir PDF



Juntar PDF



Assinar PDF



Exclua páginas do PDF



Girar PDF



 **Começar de novo**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
- CEP 09606-000

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
Executado: **Doroti Finco e outros**

CONCLUSÃO

Em 3 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu, escrevente. subscv.

Vistos.

1. Para a avaliação e nomeio perito(a) avaliador(a) **EDUARDO FERRÃO** já devidamente compromissado(a) em cartório. Intime-o(a), via e-mail, para que apresente sua estimativa de honorários, no prazo de 5 (cinco) dias que serão rateados pela partes.

2. Depositados os honorários periciais, intime-se o(a) perito(a) para dar início aos trabalhos, finalizando no prazo máximo de 45 dias.

3. As partes, no prazo comum de quinze dias, poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito).

4. Oportunamente, o leilão será realizado por meio eletrônico, **por meio de leiloeiro indicado pelo juízo**, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica.

5. **Expeça-se mandado** de notificação e despejo, com o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo coercitivo.

6. Int.

São Bernardo do Campo, 03 de março de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0198/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Para a avaliação e nomeio perito(a) avaliador(a) EDUARDO FERRÃO já devidamente compromissado(a) em cartório. Intime-o(a), via e-mail, para que apresente sua estimativa de honorários, no prazo de 5 (cinco) dias que serão rateados pela partes. Depositados os honorários periciais, intime-se o(a) perito(a) para dar início aos trabalhos, finalizando no prazo máximo de 45 dias. As partes, no prazo comum de quinze dias, poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito). Oportunamente, o leilão será realizado por meio eletrônico, por meio de leiloeiro indicado pelo juízo, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica. Expeça-se mandado de notificação e despejo, com o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo coercitivo. Int."

São Bernardo do Campo, 4 de março de 2022.

Processo 0002002-31.2022.8.26.0564 - NOMEAÇÃO

RICARDO BORIN <rborin@tjsp.jus.br>

Sex, 04/03/2022 16:06

Para: Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Boa tarde Dr. Eduardo

Seguem arquivos com a decisão e senha , aguardando estimativa de honorários.

Att



RICARDO BORIN

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível de São Bernardo do Campo

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

Tel: (11) 2845-9577

E-mail: rborin@tjsp.jus.br

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0198/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/03/2022. Considera-se a data de publicação em 08/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para a avaliação e nomeio perito(a) avaliador(a) EDUARDO FERRÃO já devidamente compromissado(a) em cartório. Intime-o(a), via e-mail, para que apresente sua estimativa de honorários, no prazo de 5 (cinco) dias que serão rateados pela partes. Depositados os honorários periciais, intime-se o(a) perito(a) para dar início aos trabalhos, finalizando no prazo máximo de 45 dias. As partes, no prazo comum de quinze dias, poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito). Oportunamente, o leilão será realizado por meio eletrônico, por meio de leiloeiro indicado pelo juízo, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica. Expeça-se mandado de notificação e despejo, com o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo coercitivo. Int."

São Bernardo do Campo, 4 de março de 2022.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem mui respeitosamente, à presença de V. Excia., agradecer a honrosa nomeação e, cumprindo a determinação contida nos autos, uma vez que os trabalhos exigidos para atendimento da determinação do MM. Juízo

estão de acordo com a capacitação técnica e legal do subscritor, conforme currículo em poder do R. Ofício e a disposição das partes, atendendo o disposto no Provimento acima referenciado, nesta oportunidade, vem estimar os honorários periciais provisórios, conforme exposição que se segue.

1. CONSIDERAÇÃO

A presente tem como objeto a avaliação de valor de mercado dos seguintes imóveis, considerando eventuais benfeitorias:

1. Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo, SP, matrícula 1.415 do 2ºCRI SBC;
2. Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Finco, São Bernardo do Campo, SP, matrícula 26.183 do 2ºCRI SBC;
3. Rua Luiza Viezzer Finco 133, Finco, São Bernardo do Campo, SP, matrícula 42.753 do 2ºCRI SBC;
4. Av Presidente Costa e Silva 256/282, apt. 09, Boqueirão, Praia Grande, SP, matrícula 34.031 do 1º CRI PG.

A análise dos autos subsidiou a determinação das questões necessárias à realização do trabalho alvo da Perícia que resultará na avaliação dos imóveis que envolverá:

- a. Diligência ao local para a realização da perícia técnica do imóvel com o objetivo de se determinar o estado de conservação, acabamento, metragem e outros fatores que contribuem para a avaliação do bem;
- b. Diligência à Prefeitura de São Bernardo do Campo e de Praia Grande com o objetivo de se levantar os dados do imóvel pertinentes à lide;

- c. Aplicação da metodologia para cálculo do valor de mercado do imóvel em consonância com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 e a NBR 14.653-2/2011 da ABNT;
- d. Elaboração de criteriosa pesquisa de mercado com o objetivo de selecionar paradigmas para compor a pesquisa imobiliária na região.

NOTA IMPORTANTE:

O produto do trabalho constará de 4 laudos independentes, sendo um para cada imóvel, tal procedimento visa o melhor esclarecimento e compilação das informações de modo a atender a demanda de praxeamento dos bens a serem avaliados.

2. ESTIMATIVA DE HONORARIOS PROVISÓRIOS

Diante do exposto e considerando a complexidade técnica que envolve o assunto em questão, cotejando com processos similares e considerando o tempo que envolve a lide, a perícia está inicialmente estimada em **45 horas/técnicas** que, considerando padrões referenciados pela regulamentação de honorários do IBAPE/SP, revisada em 09/04/2019 (ANEXO 1) - o qual é referendado pelo sistema CONFEA/CREA, CAU e pelos diversos órgãos de classe, resultam em **R\$20.250,00 (Vinte mil duzentos e cinquenta reais)** conforme detalhado no item 3 desta proposta.

A presente proposta inclui encargos fiscais retidos pela Receita Federal do Brasil **da ordem de 27,50%**.

Segundo o Art.7º do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP (ANEXO I), todas as despesas apuradas no decorrer da elaboração do trabalho (despesas com transportes, viagens, estadas,

cópias de documentos, digitalizações e impressões), deverão ser cobradas do contratante com acréscimo de 20%, referente a taxa de administração. Tais valores não serão cobrados e, portanto, já estão contemplados na estimativa ora apresentada. Na eventualidade de constarmos despesas diferentes das aqui descritas, estas serão cobradas na ocasião da solicitação do arbitramento dos honorários definitivos.

No planejamento ora apresentado e no valor estimado para o serviço expresso nesse documento não estão inclusos valores para responder Quesitos Suplementares (art. 469 do novo CPC), fato que poderá requerer avaliação para possível remuneração deste perito, proporcionalmente ao tempo despendido na execução na nova busca da prova pericial.

Após apreciação das partes e arbitramento provisório dos honorários pelo Exmo. Juiz, pede-se depósito dos valores arbitrados a fim de que sejam iniciados os trabalhos.

Sem mais para o momento e a V. disposição para esclarecimentos adicionais,

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2022.



Eduardo C. T. Ferrão

3. DETALHAMENTO DAS HORAS TÉCNICAS CONSIDERADAS:

DESCRIÇÃO DAS HORAS TÉCNICAS ESTIMADAS	QUANTIDADE DE HORAS
Análise dos autos e estudos iniciais	3
Vistoria aos imóveis, diligência PMSBC e PMPG	13
Pesquisa de mercado	5
Resposta aos quesitos	Prejudicado
Preparação do Laudo	24
TOTAL:	45
HONORÁRIOS TOTAIS: (@ R\$450,00/HORA)	R\$20.250,00

- a. A quantidade de horas estimada é baseada em tempos reais utilizados para perícias similares e contemplam o tempo dispendido para cada atividade, deslocamento até o endereço previsto para perícia, diligências à prefeitura, digitalização de documentos, estudos adicionais e revisões.
- b. Considerando os valores hora regulamentados pelo IBAPE/SP, revisado em 13/04/2021 (conforme ANEXO I), estipulados em R\$450/hora, multiplicado pelas horas estimadas acima temos:

$$H_{FINAL} = R\$20.250,00$$

(Vinte mil duzentos e cinquenta reais)

4. ANEXO 1:



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a)** dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";
- b)** das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c)** das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 4.920,00** (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de **R\$450,00** (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Proposta 1: Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias “de vizinhança” ou “ad perpetuum rei memoriam” e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





QUADRO 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO "PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL"

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

- O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com "obra típica de complexidade técnica padrão" na construção civil do segmento imobiliário.
- Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
- Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- Nos trabalhos envolvendo "vistoria de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
- Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
- Também para os trabalhos de "vistoria de vizinhança", o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

<p>Endereço Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar Bela Vista – São Paulo/SP CEP: 01319-907</p>	<p>Contato (11) 3105-4112 Segunda a Sexta das 08h às 19h secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br</p> <p>   </p>
---	--	--



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

**Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

Eng. Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acссе nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 ¹	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	Valor da hora técnica aprovado 2021 na AGO de 13/04/2021 – Art.7º	R\$/h	450,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021, o valor foi fixado em R\$ 450,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Accesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

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. 48/57: Manifestem-se as partes, no prazo de cinco dias, sobre os honorários periciais estimados em R\$ 20.250,00."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 28 de março de 2022. Eu, _____, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0281/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Fls. 48/57: Manifestem-se as partes, no prazo de cinco dias, sobre os honorários periciais estimados em R\$ 20.250,00.""

São Bernardo do Campo, 29 de março de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0281/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/03/2022. Considera-se a data de publicação em 31/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: ""Fls. 48/57: Manifestem-se as partes, no prazo de cinco dias, sobre os honorários periciais estimados em R\$ 20.250,00.""

São Bernardo do Campo, 29 de março de 2022.



**CANTÃO E ASSUMÇÃO
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, esclarecer que **concordam com a estimativa apresentada pelo Perito Judicial.**

Outrossim, não é demais relembrar que **o valor fixado deverá ser rateado pelas partes** conforme determinado pelo juízo.



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Ita Speratur Justitia!!!

Termos em que
Pede Deferimento
SBCampo, 31 de março de 2022.

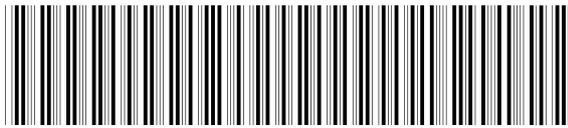
ANA PAULA CANTÃO

OAB/SP 253.554

CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO

OAB/SP 310.124

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



00020023120228260564

DOROTI FINCO e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 58, para informar que **concordam** com os valores apresentados às fls. 48/57, referente a sua estimativa de honorários periciais.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 07 de abril de 2022.

Rosangela Regina Alves
OAB/SP nº 360.457

Danilo Ferreira Chaves
OAB/SP nº 375.611



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
- CEP 09606-000

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
Executado: **Doroti Finco e outros**

CONCLUSÃO

Em 7 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao MM.
Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu,
escrevente. subscv.

Vistos,

1. Fls. 61/62 e 63: Homologo o valor dos honorários periciais em R\$ 20.250,00, conforme estimado a fls. 48/57.
2. O custeio da perícia será rateado entre as partes. Assim, aguarde-se o depósito pelo prazo de dez dias.
3. Feito o depósito, comunique-se o perito (por correio eletrônico) para que sejam iniciados os trabalhos.
4. Int.

São Bernardo do Campo, 07 de abril de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0322/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos, Fls. 61/62 e 63: Homologo o valor dos honorários periciais em R\$ 20.250,00, conforme estimado a fls. 48/57. O custeio da perícia será rateado entre as partes. Assim, aguarde-se o depósito pelo prazo de dez dias. Feito o depósito, comunique-se o perito (por correio eletrônico) para que sejam iniciados os trabalhos. Int."

São Bernardo do Campo, 8 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0322/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/04/2022. Considera-se a data de publicação em 12/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos, Fls. 61/62 e 63: Homologo o valor dos honorários periciais em R\$ 20.250,00, conforme estimado a fls. 48/57. O custeio da perícia será rateado entre as partes. Assim, aguarde-se o depósito pelo prazo de dez dias. Feito o depósito, comunique-se o perito (por correio eletrônico) para que sejam iniciados os trabalhos. Int."

São Bernardo do Campo, 8 de abril de 2022.



**CANTÃO E ASSUMÇÃO
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, pleitear a juntada aos autos do comprovante de depósito 50% (cinquenta por cento) dos honorários periciais.



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Ita Speratur Justitia!!!

Termos em que
Pede Deferimento
SBCampo, 12 de abril de 2022.

ANA PAULA CANTÃO

OAB/SP 253.554

CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO

OAB/SP 310.124

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122604268

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Depósito 50% honor

ários periciais (avaliações)

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 02021.728171 9 90120001012500

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CAREN AZEVEDO MARQUES CICCAREL CPF: 155.387.428-57
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850102021728 Nr. Documento: 81020000122604268 Data de Vencimento: 10/06/2022 Valor do Documento: 10.125,00 (=) Valor Pago: 10.125,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 02021.728171 9 90120001012500

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento: 10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 11/04/2022 Nr. Documento: 81020000122604268 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 11/04/2022 Nosso-Número: 28365850102021728

Uso do Banco: 81020000122604268 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor: (-) Valor do Documento: 10.125,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122604268 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário> Guia Dep. Jud.> Comprovante Pag. Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

10.125,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CAREN AZEVEDO MARQUES CICCAREL CPF: 155.387.428-57
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2022 às 17:48, sob o número WSBO22701169232. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CE9328A.

12/04/2022 - BANCO DO BRASIL - 14:32:14
 489504895 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: CAREN A M CICCARELLI *
 AGENCIA: 4895-X CONTA: 6.272-3

=====

BANCO DO BRASIL

00190000090283658501402021728171990120001012500

BENEFICIARIO:
 BANCO B S - SETOR PUBLICO RJ

NOME FANTASIA:
 SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL

CNPJ: 00.000.000/4906-95

BENEFICIARIO FINAL:
 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP

CNPJ: 51.174.001/0001-93

PAGADOR:
 CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI

CPF: 155.387.428-57

NR. DOCUMENTO	41.201
NOSSO NUMERO	28365850102021728
CONVENIO	02836585
DATA DE VENCIMENTO	10/06/2022
DATA DO PAGAMENTO	12/04/2022
VALOR DO DOCUMENTO	10.125,00
VALOR COBRADO	10.125,00

=====

NR.AUTENTICACAO 9.A47.E7A.B4F.BE5.B6D

=====

Central de Atendimento BB
 4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
 0800 729 0001 Demais localidades.
 Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
 0800 729 0722
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
 produtos e servicos.

Ouvidoria
 0800 729 5678
 Reclamacoes nao solucionadas nos canais
 habituais agencia, SAC e demais canais de
 atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
 0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



00020023120228260564

DOROTI FINCO e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 64, para juntar aos autos o incluso comprovante de pagamento de sua cota parte (50%) dos honorários periciais homologados, para os devidos fins.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 18 de abril de 2022.

Rosangela Regina Alves
OAB/SP nº 360.457

Danilo Ferreira Chaves
OAB/SP nº 375.611

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122535576

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: 25% dos Honorários

Periciais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 01989.955172 1 90120000506250

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço DOROTI FINCO CPF: 584.850.668-04 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850101989955 Nr. Documento 81020000122535576 Data de Vencimento 10/06/2022 Valor do Documento 5.062,50 (=) Valor Pago 5.062,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 01989.955172 1 90120000506250

Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento 10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 11/04/2022 Nr. Documento 81020000122535576 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 11/04/2022 Nosso-Número 28365850101989955

Uso do Banco 81020000122535576 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (=) Valor do Documento 5.062,50

Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122535576 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep (-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

5.062,50

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço DOROTI FINCO CPF: 584.850.668-04 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193 Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIL FERREIRA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2022 às 10:28, sob o número WBSO22701230322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CF0FBFE.

COMPROVANTE PAGAMENTO TÍTULOS
DOROTI FINCO
Agência e Conta: 0060 / 03059025-8

Código de Barras: **00190 00009 02836 585014 01989 955172 1 90120000506250**
 Data de Vencimento: **10/06/2022**
 Instituição Financeira Favorecida: **001 - BCO DO BRASIL S A**

Dados do Beneficiário Original
 CPF / CNPJ: **00.000.000/4906-95**
 Nome / Razão Social: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**
 Nome Fantasia: **SISTEMA DJO . DEPoSITO JUDICIAL**

Dados do Beneficiário Final
 CPF / CNPJ: **51.174.001/0001-93**
 Nome / Razão Social: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**

Dados do Pagador Original
 CPF / CNPJ: **584.850.668-04**
 Nome / Razão Social: **DOROTI FINCO**

Dados do Pagador Final
 CPF / CNPJ: **584.850.668-04**
 Nome / Razão Social: **DOROTI FINCO**

Valores
 Valores Nominal: **R\$ 5.062,50**
 Valores Encargos: **R\$ 0,00**
 Valores Descontos: **R\$ 0,00**
 Valor Total Recebido: **R\$ 5.062,50**

Data/hora da transação: 18/04/2022 - 12:28:03
Autenticação: 600723352642508CE1CBF0E
Canal: Internet Banking



Transação exclusiva para pagamento de Ficha de Compensação. Pagamento válido somente se informados corretamente os dados do título. A veracidade dessas informações é de responsabilidade do Cliente/Pagador, que se obriga a apresentar os títulos para verificação sempre que solicitado, nos termos da lei. Havendo divergências entre o valor indicado/agendado pelo pagador e o valor informado pelo favorecido, o BANCO rejeitará o pagamento, podendo, no entanto, efetuar o pagamento pelo valor autorizado pelo pagador desde que o referido valor esteja dentro da margem aprovada e registrada pelo beneficiário do título/boleto.

Central de atendimento
SAC
Ouvidoria

 Capitais e regiões Metropolitanas
 4004 3535

 Todas as regiões
 0800 762 7777

 Se não ficar satisfeito com a solução
 0800 726 0322

 Demais localidades
 0800 702 3535

 Pessoas com deficiência auditiva/fala
 0800 771 0401

 Pessoas com deficiência auditiva/fala
 0800 771 0301

 Pessoas com deficiência auditiva/fala
 0800 723 5007

De segunda a sexta-feira, das 8h às 22h, e aos sábados, das 9h às 14h, exceto feriados.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122535878

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

**Texto de Responsabilidade do Depositante: 12,5% Honorários P
ericiais**

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 01990.098178 9 90120000253125

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
ALMIR BATTISTINI CPF: 285.756.728-60
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850101990098 | Nr. Documento 81020000122535878 | Data de Vencimento 10/06/2022 | Valor do Documento 2.531,25 | (=) Valor Pago 2.531,25

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 01990.098178 9 90120000253125

Local de Pagamento **PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL** | Data de Vencimento 10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ **BANCO DO BRASIL S/A** | Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 11/04/2022 | Nr. Documento 81020000122535878 | Espécie DOC ND | Aceite N | Data do Processamento 11/04/2022 | Nosso-Número 28365850101990098

Uso do Banco 81020000122535878 | Carteira 17 | Espécie R\$ | Quantidade | xValor | (=) Valor do Documento 2.531,25

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122535878 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

2.531,25

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
ALMIR BATTISTINI CPF: 285.756.728-60
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - **Ficha de Compensação**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIL FERREIRA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2022 às 10:28, sob o número WSB022701230322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CF0FBFE.



comprovante de pagamento outros bancos

R\$ 2.531,25

código de barras

0019000009 02836585014 01990098178 9
90120000253125

instituição emissora

BCO DO BRASIL S.A.

agência conta corrente

9231 28637-9

dados do beneficiário

nome

SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL

razão social

BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

cpf / cnpj

00.000.000/4906-95

dados do pagador

nome

ALMIR BATTISTINI

cpf / cnpj

285.756.728-60

dados do pagador final

nome

ALMIR BATTISTINI

cpf / cnpj

285.756.728-60

valor do documento

R\$ 2.531,25

desconto (-)

R\$ 0,00

juros / mora (+)

R\$ 0,00

multa (+)

R\$ 0,00

total de encargos

R\$ 0,00

data do vencimento

10/06/2022

controle

23876

pagamento efetuado em 18/04/2022 às 09:13:34
via CELULAR / MOBILE

autenticação digital Itaú

5422D389F00274A090E1BE1D69AB0610B2D
14713

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122536106

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: 12,5% Honorários P
ericiais

Recibo do Pagador

Formulario de pagamento do Banco do Brasil com campos para Nome do Pagador, Beneficiário Final, Nosso-Número, Nr. Documento, Data de Vencimento, Valor do Documento, Agência/Código do Beneficiário, etc.

Formulario de pagamento do Banco do Brasil com campos para Local de Pagamento, Nome do Beneficiário, Data do Documento, Espécie DOC, Aceite, Data do Processamento, etc.

Formulario de pagamento do Banco do Brasil com campos para Nome do Pagador, Beneficiário Final, Código de Baixa, Autenticação Mecânica, Ficha de Compensação, etc.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIL FERREIRA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2022 às 10:28, sob o número WSBO22701230322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CF0FBFE.

C6BANK**Informações do Pagamento** EM PROCESSO DE AUTENTICAÇÃO**R\$ 2.531,25**

Beneficiário

BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

CPF/CNPJ

00.000.000/4906-95

Banco Beneficiário

BANCO DO BRASIL S.A.

Código de barras

**00190.00009 02836.585014 01990.178178 2
90120000253125**

Valor

R\$ 2.531,25

Vencimento

10/06/2022

Data do pagamento

18/04/2022

Autenticação

01G0YCHBSPYHH515XPW4XQ1M0H

Juros

R\$ 0,00

Desconto

R\$ 0,00

Pago via

C6 Bank**Conta debitada****Leandro Battistini**

CPF: 299.283.728-88

Banco: 336 - Banco C6 S.A.

Agência: 0001

Conta: 1458297-0

PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>

Ter, 26/04/2022 09:49

Para: Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Bom dia,

Informo V.Senhoria que foi efetuado o depósito do valor dos honorários periciais (R\$ 20.250,00), ficando assim intimado a dar início aos trabalhos.

Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@tjsp.jus.br

RE: PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>

Ter, 05/07/2022 09:25

Para:

- Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Bom dia,

Solicito informações sobre o laudo pericial.

Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@tjsp.jus.br

De: MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS

Enviado: terça-feira, 26 de abril de 2022 09:49

Para: Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Assunto: PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

Bom dia,

Informo V.Senhoria que foi efetuado o depósito do valor dos honorários periciais (R\$ 20.250,00), ficando assim intimado a dar início aos trabalhos.

Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

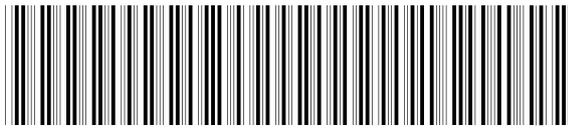
2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@tjsp.jus.br

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



00020023120228260564

DOROTI FINCO e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para expor e requerer o quanto segue.

Conforme pode-se compulsar dos autos:

- Em 08/03/2022 (fls. 45) - Foi publicada decisão nomeando perito para apresentar estimativa de honorários em 5 dias, concedendo o prazo máximo de 45 dias para finalizar os trabalhos após depositados seus honorários.
- Em 25/03/2022 (fls. 48/57) - Foi proposto a estimativa de honorários no valor de R\$ 20.250,00, para elaboração de 4 laudos independentes.
- Em 26/04/2022 - (fls. 79) Houve envio de e-mail pelo cartório informando o depósito dos honorários para dar início aos trabalhos.
- Em 13/05/2022 - Houve a realização da avaliação nos imóveis Matrícula 1.415, Matrícula 26.183, Matrícula 42.753 todos do 2º CRI SBC.

- Em 05/07/2022 - (fls. 80) Houve o envio de e-mail pelo Cartório cobrando informações sobre o laudo pericial.

Com base nos apontamentos realizados temos que, da data da informação para início dos trabalhos (26/04/2022 - fls. 79) já transcorreram 101 (cento e um) dias corridos ou 80 (oitenta) dias úteis.

Data da primeira visita nos imóveis situados nesta Comarca (13/05/2022), já transcorreram 84 (oitenta e quatro) dias corridos ou 57 (cinquenta e sete) dias úteis.

Da data da intimação para informação do laudo (05/07/2022 - fls. 80), já transcorreram 31 (trinta e um) dias corridos ou 22 (vinte e dois) dias úteis.

Todavia, até o presente momento, não há qualquer informação referente ao laudo nos autos, ainda que extinto o prazo concedido para apresentação do mesmo.

Assim sendo, requer se digne Vossa Excelência intimar o Sr. Perito para que este providencie a conclusão e juntada aos autos dos laudos periciais, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de acarretar nas sanções prevista no Art. 330, CP, bem como, o não recebimento dos valores depositados em seu favor (fls. 70/71 e 73/78), e, se necessário for, a nomeação de novo perito.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 04 de agosto de 2022.

Rosangela Regina Alves
OAB/SP nº 360.457

Danilo Ferreira Chaves
OAB/SP nº 375.611



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:
2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta escrevente se encontrava em gozo de férias, motivo pelo qual a resposta do perito não foi imediatamente juntada aos autos. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 05 de agosto de 2022. Eu, ____, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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

Re: PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Qui, 14/07/2022 14:22

Para: MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Boa tarde Prezada

O Laudo Pericial está sendo elaborado e será entregue em breve.
Peço desculpa pelo atraso.

Cordialmente

Eduardo Ferrão

On Tue, 5 Jul 2022 at 09:25, MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS

<massouza@tjsp.jus.br> wrote:

Bom dia,

Solicito informações sobre o laudo pericial.
Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@tjsp.jus.br**De:** MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS**Enviado:** terça-feira, 26 de abril de 2022 09:49**Para:** Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>**Assunto:** PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

Bom dia,

Informo V.Senhoria que foi efetuado o depósito do valor dos honorários periciais (R\$ 20.250,00), ficando assim intimado a dar início aos trabalhos.

Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
 - CEP 09606-000

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

CONCLUSÃO

Em 5 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu, escrevente. subscv.

Vistos.

Fls. 81/82: Diante da manifestação do perito (fls. 84), aguarde-se por mais dez dias a conclusão do laudo.

Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 05 de agosto de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0749/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 81/82: Diante da manifestação do perito (fls. 84), aguarde-se por mais dez dias a conclusão do laudo. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 8 de agosto de 2022.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DOROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	9
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	12
4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	14
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	23
6. CONCLUSÃO.....	25
7. ENCERRAMENTO.....	25
ANEXO I – PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS.....	27
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	39

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados n 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um terreno de matrícula 34.031 do 1º CRI de Praia Grande, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um apartamento situado na Avenida Presidente Costa e Silva 256/282, apt. 09, Boqueirão, Praia Grande, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

Informações: Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.

Direito de propriedade: Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.

Data base: A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 14:00h.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de Praia Grande, estado de São Paulo, Avenida Presidente Costa e Silva 256/282, apt. 09, Boqueirão.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado, distante 300 metros da Avenida da Praia. Possui características de ocupação mista, combinando muitos

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

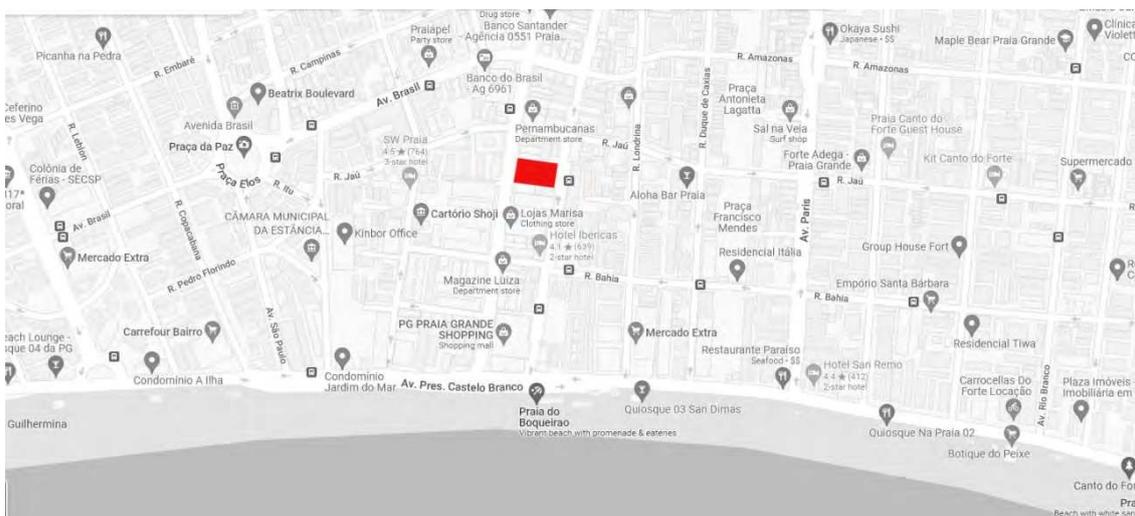
comércios com edifícios residenciais. O padrão das construções varia entre simples, médio e superior.

A região possui escolas, estadual, municipal e particular, Fatec Praia Grande, Faculdade, agência dos Correios, Unidade de saúde, cartórios, agências bancárias, consultórios, estacionamentos, farmácias, lojas, igrejas, mercados, padarias, lanchonetes e pequenos comércios.

A Avenida Presidente Castelo Branco se estende por toda a orla da praia. A cidade dispõe de um belo calçadão com muitas árvores, bancos, ciclovias e banheiros. Recentemente foram construídas estruturas ao longo da praia que funcionam como restaurantes, bares, lanchonetes, quiosques e espaços flexíveis para eventos.

O edifício onde se encontra o apartamento avaliando tem seu uso compatível com a região onde se encontra. As dimensões do terreno são superiores a grande parte dos vizinhos. As benfeitorias estão consoantes com o entorno.

Segundo a NORMA para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, a área pertencente ao Grupo II (Zona de uso residencial ou comercial e ocupação vertical-zona de incorporação), 5ª Zona (Prédios de apartamentos ou de escritórios de Padrão Médio). O entorno imediato apresenta as mesmas características.



Mapa da região com o Edifício identificado em vermelho. Fonte: Google maps.



Foto de satélite com Condomínio Rudge Ramos identificado em vermelho.
Fonte: Google Earth.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

DADOS DO EDIFÍCIO

Endereço	Avenida Presidente Costa e Silva 256/282
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Zona Fiscal	N/D
Quadra	N/D
Lote	N/D
Código Logradouro	0003
Índice Fiscal	775,00
Área do Terreno	1.680,00m ²
Topografia	Plana
Forma do Terreno	Trapézio
Categoria	Apartamento unifamiliar
Uso	Edifício de apartamentos, multi-familiar
Nº de Blocos	1
Nº de Andares	4
Aptos. por Andar	22
Nº Elevadores	Não tem elevador
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial / Apartamento / Simples sem elevador
Estado geral de conservação	“c” – Regular
Idade estimada da edificação	35
Portaria 24 Horas	Não
Garagem	Sim
Piscina	Não
Salão de Festas	Não
Quadra Esportiva	Não
Espaço Gourmet	Não
Salão de Jogos	Não
Academia	Não
Playground	Não
Sauna	Não
Vagas Visitantes	Não
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

O Condomínio Edifício Sinato é formado por bloco único com 4 pavimentos, incluindo o térreo, com 22 apartamentos por andar. Estende-se desde a Avenida Costa e Silva até a Rua Pernambuco. Sobre a Avenida tem sua fachada toda ocupada por comércios e conta apenas como uma entrada para pedestres, enquanto que sobre a rua do lado oposto está a garagem.

Possui no total 88 apartamentos com apenas 22 vagas disponíveis, o critério é por ordem de chegada e sem vaga marcada.

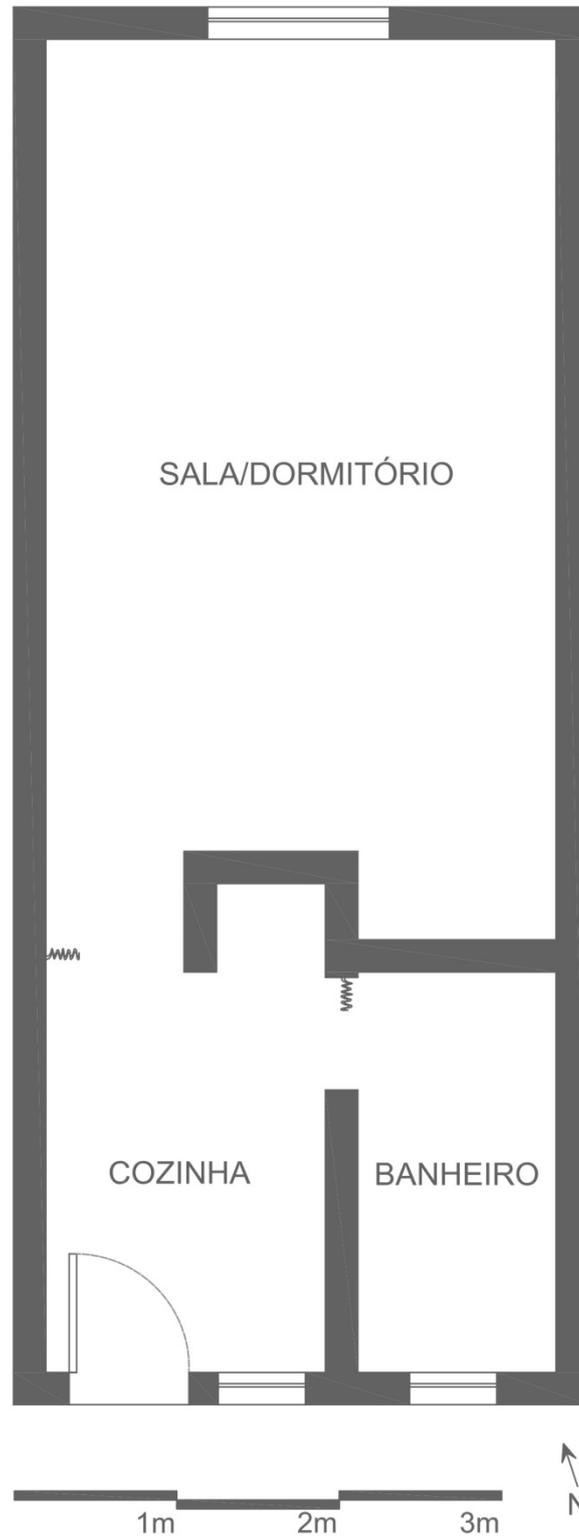
A edificação se caracteriza como um edifício baixo e longo, ocupando praticamente todo o terreno. Os apartamentos se distribuem no perímetro conformando um átrio central com toda a circulação, tanto vertical como horizontal, voltadas para o espaço aberto interno. Conta com diversas tipologias, desde quitinetes a apartamentos de um e dois dormitórios.

Toda área do térreo recebeu piso cerâmico. As paredes e laje receberam pintura a látex sobre massa corrida.

As paredes externas receberam revestimento cerâmico e o telhado é de telhas cerâmicas sobre laje de concreto.

O Condomínio não conta com nenhuma área de lazer ou equipamento e se encontra em estado regular de conservação.

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática do apartamento. Escala gráfica.

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Matrícula	34.031 do 1ºCRI Praia Grande
Área útil	28,46m ²
Área comum	4,57m ²
Área total	33,03m ²
Fração ideal do terreno	0,72%
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do Condomínio mensal	Aproximadamente R\$400,00
Unidade / Bloco	09
Andar	Térreo
Principal Orientação	Norte
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial / Apartamento / Simples sem elevador
Índice de Padrão Construtivo Médio (base R8N)	1,266
Índice de Padrão Construtivo Adotado no cálculo	1,266
Idade estimada da edificação	35
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Dormitórios	-
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Condomínio conta apenas com algumas vagas. Por ordem de chegada.

CARACTERÍSTICAS:

A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório.

O apartamento está fechado faz tempo, mas está em estado regular de conservação. Os armários são antigos, mas estão em condições de uso. As paredes precisam de pintura. O banheiro também é usado como área de serviço.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

SALA

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,65m
Características	Sala/dormitório com armário planejado. Porta camarão separando da cozinha.

BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,41m
Características	Forro com roda teto. Box de vidro de acrílico e chuveiro elétrico. Conta com uma pia e um pequeno tanque.

COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,66m
Características	Forro com roda teto, bancada de granito, armários planejados. Porta de entrada de madeira.

4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Fachada principal do edifício desde a Avenida Presidente Costa e Silva.



Foto 02: Vista da Avenida Presidente Costa e Silva sentido sul.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5



Foto 03: Vista da Avenida Presidente Costa e Silva sentido norte.



Foto 04: Vista da calçada defronte a entrada do edifício.



Foto 05: Vista da entrada do edifício sobre Avenida Presidente Costa e Silva.



Foto 06: Vista do corredor interno.



Foto 07: Vista da área de circulação interna.



Foto 08: Vista da área de circulação interna.

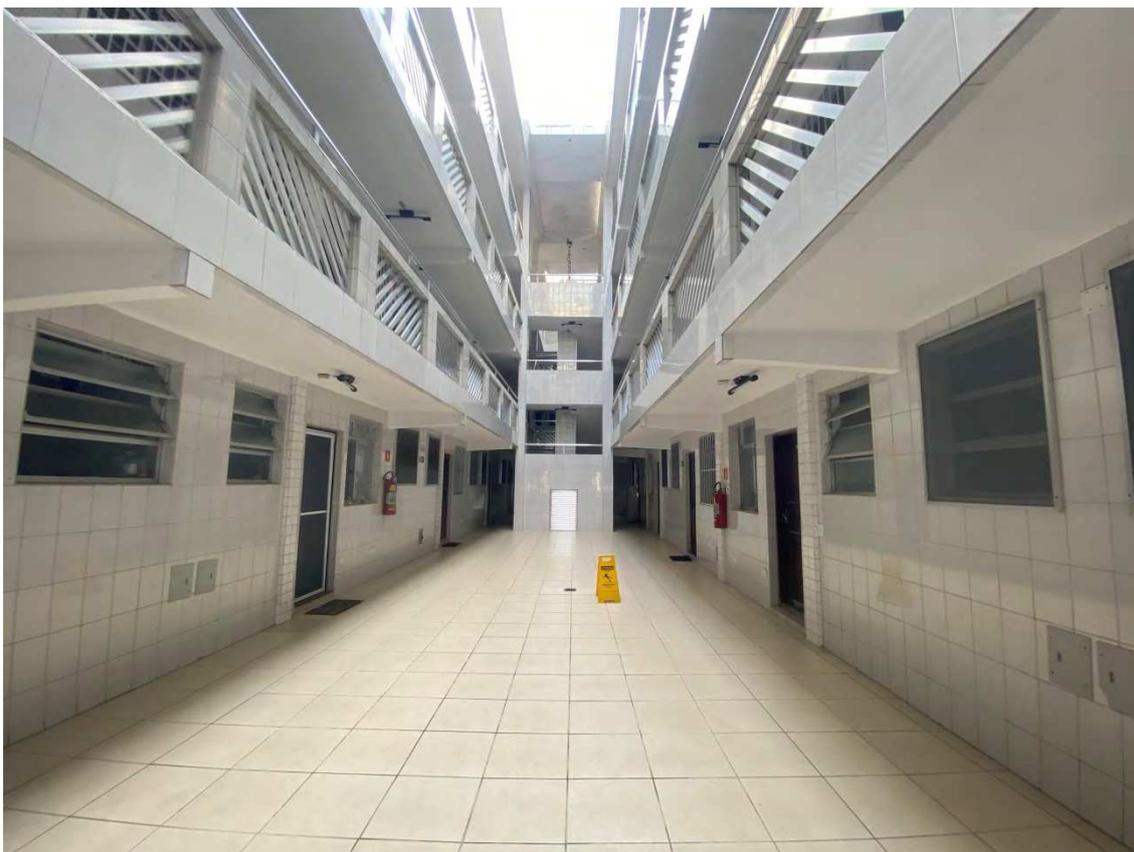


Foto 09: Vista do átrio central.

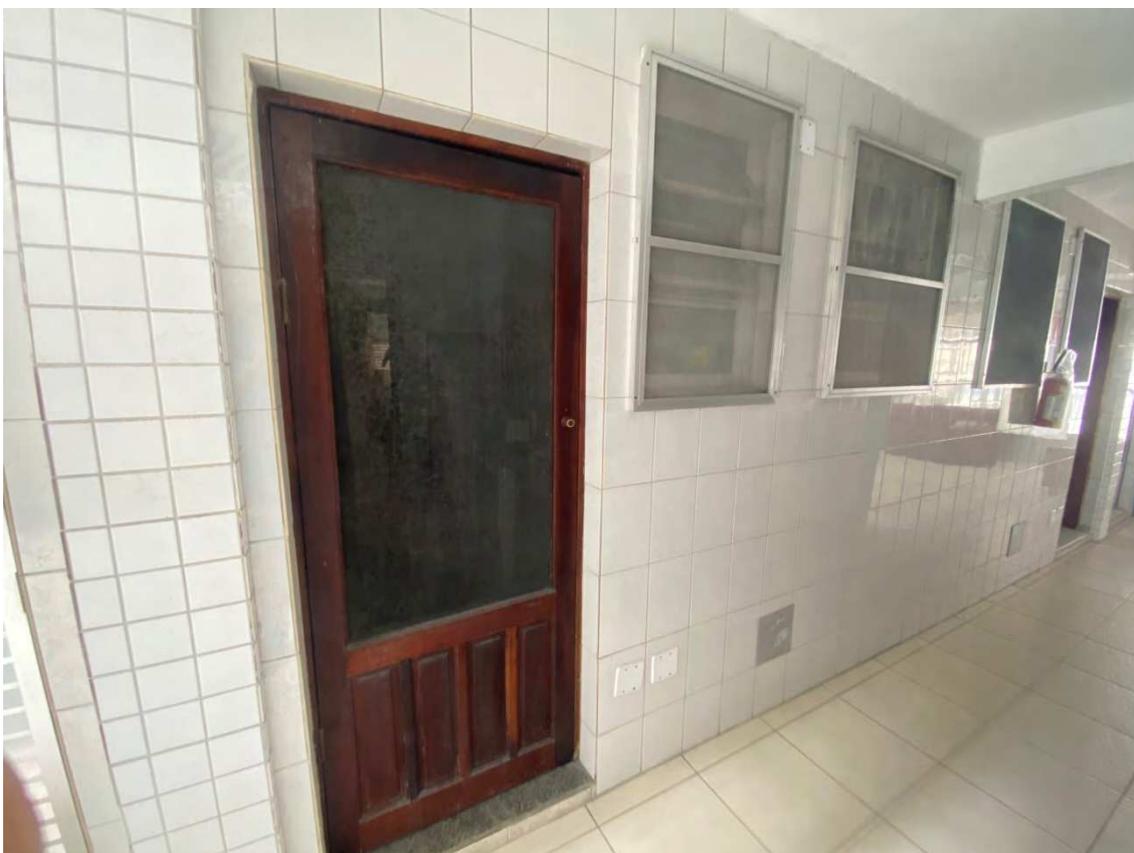


Foto 10: Vista da porta de entrada do apartamento avaliando.



Foto 11: Vista da cozinha desde a porta de entrada.



Foto 12: Vista da cozinha.

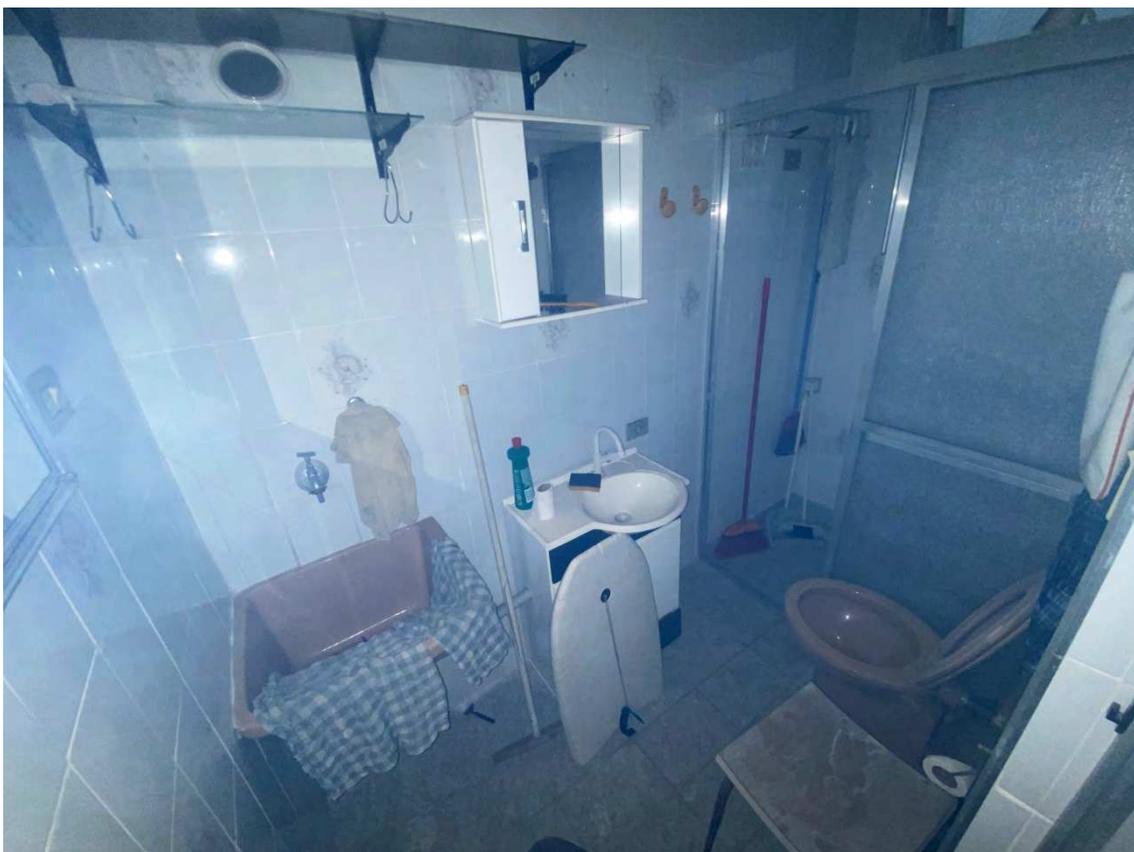


Foto 13: Vista do banheiro.



Foto 14: Vista do banheiro.



Foto 15: Vista da sala/dormitório.

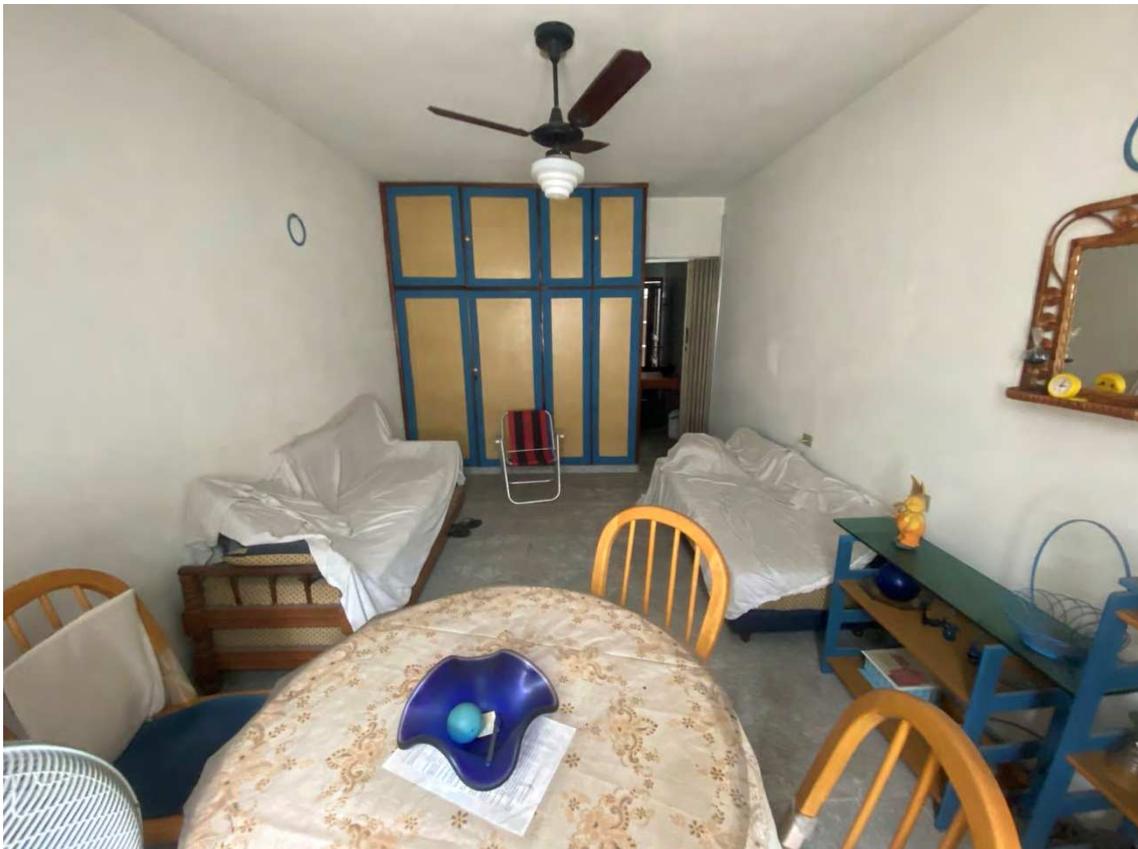


Foto 16: Vista da sala/dormitório.



Foto 17: Vista da janela da sala/dormitório.



Foto 18: Vista área de estacionamento.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de apartamentos com características o mais semelhante possível ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

As benfeitorias foram homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade, conforme demonstrado no Anexo II.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor médio de venda de apartamento no mesmo padrão da unidade avalianda, corresponde a 3.557,70R\$/m² para o mês de julho de 2022.

O valor do apartamento será dado pela seguinte expressão:

$$\text{Vap} = \text{Au} \times \text{Vu} \times \text{Fa}$$

Onde:

Vap = Valor do apartamento

Au = Área útil do apartamento = 28,46m²

Vu = Valor médio saneado de venda por m² = 3.557,70 R\$/m²

Fa = Fator de arbítrio – serve para atribuir correção ao valor do imóvel, a critério deste profissional, devido a alguma característica intrínseca, ou após análise de mercado, ou ainda ao estado do apartamento

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

(necessidade de reparos, caso não tenha sido devidamente precificado nos fatores aplicados na homogeneização das amostras).

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi observado que existe grande quantidade de oferta de imóveis similares ao avaliando nas proximidades, o que nos fez constatar que as amostras utilizadas conseguiram traduzir muito fielmente os valores aplicados no local, não sendo necessário realizar qualquer correção adicional.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$$\text{Vap} = 28,46 \times 3.557,70 \times 1,00 = \text{R\$ } 101.252,23$$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO APARTAMENTO Nº09

R\$ 102.000,00

Julho / 2022

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o apartamento, o valor de:

VALOR DO APARTAMENTO Nº09

EDIFÍCIO SINATO

R\$ 102.000,00

JULHO / 2022

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 26 (vinte e seis) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 09 (nove folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 07 (sete folhas).

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 31 de julho de 2022.



Eduardo C. T. Ferrão

ANEXO I
PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva, nº105
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	0003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	33m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Armário na cozinha, box no banheiro, painel de TV, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	80,00
Valor do condomínio mensal	269,00
Referência imobiliária	PEROSOL
Valor	126.000,00
Imobiliária / contato	Curatolo Imóveis / 11-99994-5590



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva, nº105
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	0003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	26m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Box no banheiro, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	90,00
Valor do condomínio mensal	267,00
Referência imobiliária	0291
Valor	130.000,00
Imobiliária / contato	Carlos Vale Imóveis / 13-99751-4622



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	N/D
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	775,00
Área útil	29m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Box no banheiro, ar condicionado split, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	100,00
Valor do condomínio mensal	305,00
Referência imobiliária	KN0180
Valor	117.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Mafran / 13-3473-3668



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	N/D
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	775,00
Área útil	29m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Com vista para o mar, a 80m da praia, armários na cozinha, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	85,00
Valor do condomínio mensal	205,00
Referência imobiliária	KN0019
Valor	125.000,00
Imobiliária / contato	Marcio Souza Imóveis / 13-99634-8487



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva nº97
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	33m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Com vista para o mar, imóvel desocupado sem mobilia, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	90,00
Valor do condomínio mensal	380,00
Referência imobiliária	KITJC317
Valor	130.000,00
Imobiliária / contato	Samantha Glória Imóveis / 13-3491-1089



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	32m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Mobiliado, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	80,00
Valor do condomínio mensal	188,00
Referência imobiliária	KN0605
Valor	143.000,00
Imobiliária / contato	Nova CPI Imóveis / 13-3473-1108



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	N/D
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	775,00
Área útil	29m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Mobiliado, tampos de granito na cozinha, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	100,00
Valor do condomínio mensal	305,00
Referência imobiliária	KN0180
Valor	117.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Mafran / 13-3473-3668



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO AMOSTRAL	INFORMAÇÕES INICIAIS				HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS										SANEAMENTO DAS AMOSTRAS									
	Preço de Oferta (Po) (R\$)	Fator Oferta (Fr)	Área Útil (Au) (m²)	Valor unitário da amostra (Va) (R\$/m²)	Validação (entre 0,50 e 2,00)	PADRÃO		CONSERVAÇÃO						LOCAL	VAGA	ARBITRÁRIO	F _{RES}	Valor unitário homogeneizado (Vu) (R\$/m²)	Amostras Válidas (R\$/m²)					
AVALIANDO	28,46					1.3.2 s/ elev.	Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo (Pc)	Idade Estimada da Edificação (anos)	Vida Útil (anos)	Porcentagem de vida (referencial)	Estado de conservação da	Coefficiente Ross / Heideck (K)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Localização	Fator Vaga Garagem	Fator de Arbitrio	Fator de Homogeneização Resultante (F _{RES})					
1	126.000,00	0,95	33,00	3.627,27	1,11	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	0,95	1,00	0,8743			3.171,44	3.171,44	
2	130.000,00	0,95	26,00	4.750,00	0,85	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,9093			4.319,33	4.319,33	
3	117.000,00	0,95	29,00	3.832,76	1,05	1.3.2 s/ elev.	1,285	0,9852	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,8990			3.445,58	3.445,58	
4	120.000,00	0,95	28,00	4.071,43	0,99	1.3.2 s/ elev.	1,300	0,9738	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,8910			3.627,75	3.627,75	
5	125.000,00	0,95	29,00	4.094,83	0,98	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	0,95	1,00	0,8743			3.580,24	3.580,24	
6	130.000,00	0,95	33,00	3.742,42	1,08	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	0,95	1,00	0,8743			3.272,13	3.272,13	
7	143.000,00	0,95	32,00	4.245,31	0,95	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,9093			3.860,40	3.860,40	
8	117.000,00	0,95	29,00	3.832,76	1,05	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	c	0,7362	0,7890	0,7890	1,0000	1,00	1,00	0,8309			3.184,74	3.184,74	
9																								
10																								
11																								
12																								
	Média Aritmética			4.024,60				3.203,36						2.759,72			3.219,68	3.162,36	3.219,68	2.846,16			3.557,70	3.557,70
	Desvio Padrão (DP)			357,20				1.718,20						1.491,52			1.725,91	1.705,68	1.725,91	1.538,80			389,05	389,05
	Coefficiente de Variação (CV)			0,09				0,54						0,54			0,54	0,54	0,54	0,54			0,11	0,11
	Valor Médio Saneado (Vu)(R\$/m²)																			3.557,70	3.557,70			
	Valor Acima de 30%																			4.625,01	4.625,01			
	Valor Abaixo de 30%																			2.490,39	2.490,39			

DADOS CONSIDERADOS	
Proporção Terreno	0,30
Proporção Benefitoria	0,70

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Novo	a
Entre novo e regular	b
Regular	c
Entre regular e necessitando de reparos simples	d
Necessitando de reparos simples	e
Necessitando de reparos simples a importantes	f
Necessitando de reparos importantes	g
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	h
Edificação sem valor / Estado de ruína	i

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 8 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.

2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.

3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.

4. Preço de oferta (P_o): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

5. Fator oferta (F_f): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

6. Valor unitário da amostra (V_a): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$V_a = (P_o \times F_f) / A_u$$

Onde:

V_a = Valor unitário da amostra

P_o = Preço de oferta

F_f = Fator oferta

A_u = Área útil

7. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando pelo padrão do elemento amostral.

8. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$FO = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

9. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

10. Fator Vaga de Garagem: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a diferença no número de vagas do avaliando em relação ao elemento amostral. Vagas cobertas valem 4%, descobertas 3%. O valor máximo considerado é de 10% para mais ou para menos.

11. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada

amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

12. Fator de Homogeneização Resultante (F_{RES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: III

13. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas): GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: II

14. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: III

15. Valor do Imóvel Homogeneizado:

$$Vu = (Vi / Au) \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]\}$$

Onde:

Vub = Valor do Imóvel por m² (Básico homogeneizado)

Vi = Valor do Imóvel (após aplicação do fator oferta)

Au = Área Útil

F₁ = Fator Padrão Construtivo (Pc)

F₂ = Fator Obsolescência e Conservação (Foc)

F₃ = Fator Localização

F₄ = Fator Vaga de Garagem

F₅ = Fator de Arbítrio

16. Saneamento das amostras: das amostras homogêneas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do imóvel, conforme podemos observar na tabela. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO HOMOGENIZADO (Vu)

3.557,70 R\$/m²

Base julho de 2022

17. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DOROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	10
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	16
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	20
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	32
5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....	32
5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	33
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	35
6. CONCLUSÃO.....	38
7. ENCERRAMENTO.....	38
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....	40
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	53

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados no 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de uma chácara e seu respectivo terreno de matrícula 42.753 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, uma chácara, situada à Rua Luiza Viezzer Finco, n°133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local,

provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 9:30, com a presença da Sra. Caren Azevedo Marques Ciccarelli.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado e rede de esgoto. Está a uma distancia de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, e a 150 metros da Estrada do Rio Acima. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

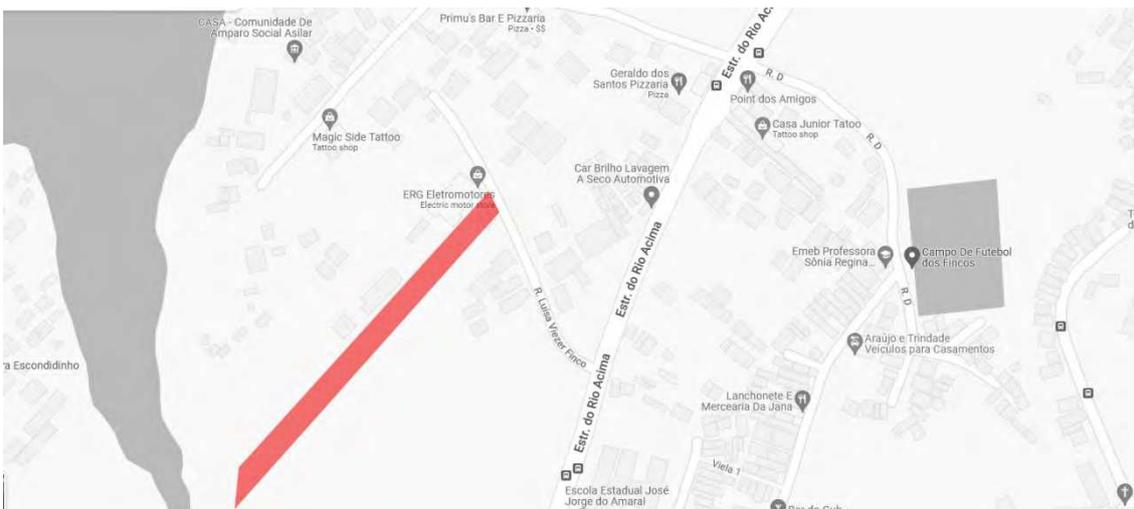
Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso parcialmente compatível com a região onde se encontra. Na região predominam imóveis residenciais, porém é possível encontrar imóveis comerciais e de serviços, principalmente sobre a Estrada do Rio Acima. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote indicado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;
- IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;
- V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;
- VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;
- VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;
- IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida, e parte à ARO – Área de restrição à ocupação, compreendida pela subárea de preservação permanente – APPB – faixa de 50 metros de largura a partir da cota 747 Reservatório Billings.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.

As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCT (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

É admitido uso misto em todas as subáreas, desde que obedecida a legislação municipal de uso e ocupação do solo e as disposições quanto a parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas nesta lei.

O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Seção V - Dos mecanismos de compensação das atividades:

Artigo 95 - As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCt	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	<ul style="list-style-type: none"> I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental; II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental; III - recuperar áreas urbanas degradadas; IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	<ul style="list-style-type: none"> I - garantir usos de baixa densidade populacional; II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal; V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

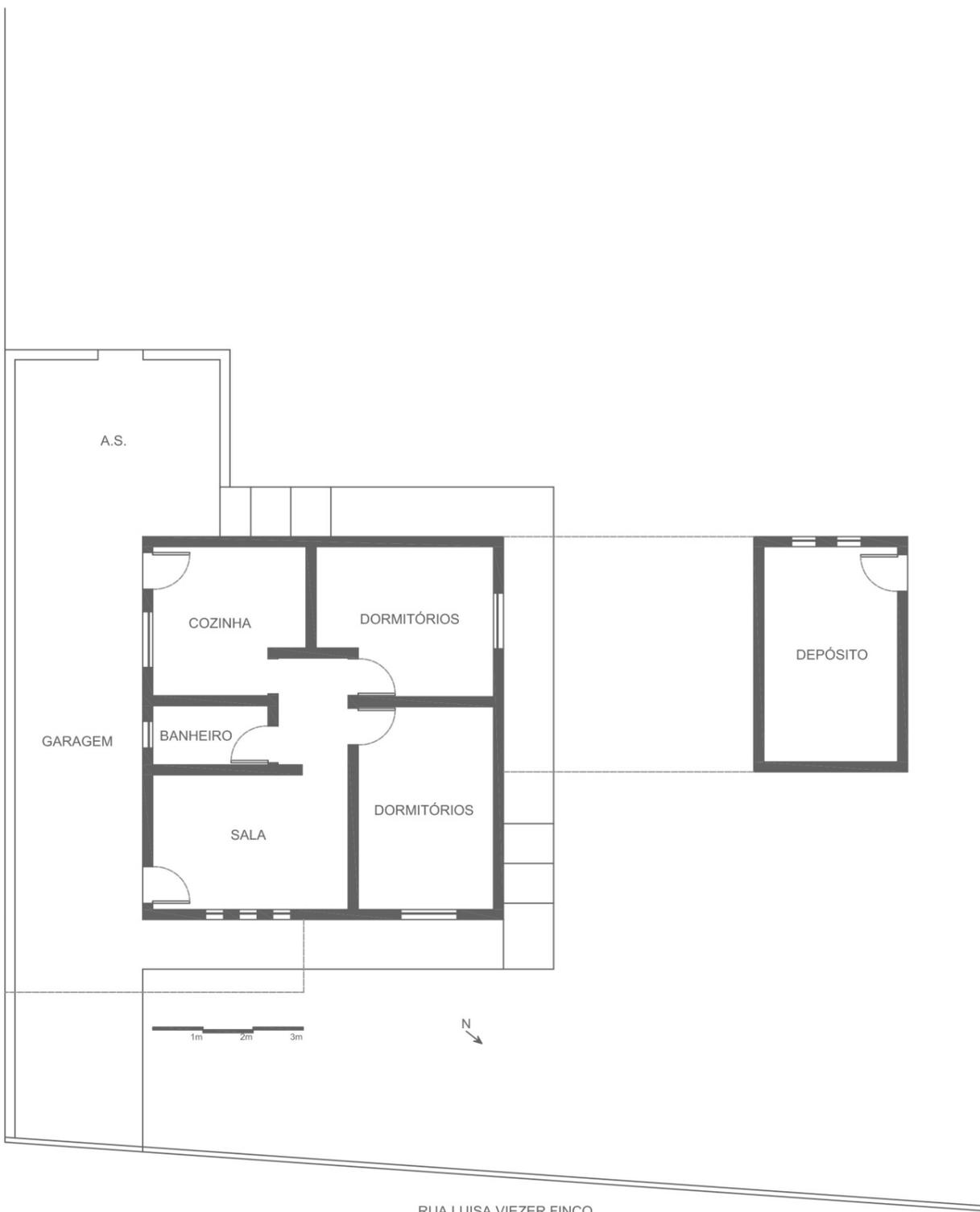
Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Lote mínimo (m ²)	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m ²)	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m ²)	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Rua Luiza Viezzer Finco, nº133
Bairro	Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	111
Logradouro	08461.620.102-1
Índice Fiscal	R\$13,60/m ² @ 2012 – Cadastro PMSBC não está atualizado até 2022 – Logradouro consta como 06018 ao invés de 08461. Será arbitrado o valo de R\$17,50/m ² @ 2022.
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	42.753 do 2°CRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	5.192,35m ² (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 20,90m / Profundidade = 264,75m
Área construída verificada na vistoria	55,44m ² - casa 14,52m ² - piso inferior 42,00m ² - garagem e varanda cobertas TOTAL COMPUTÁVEL = 111,96m ²
Topografia	Declive inferior a 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Casa térrea
Uso	Residência unifamiliar
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa - 1.2.4 – Resid./Casa/Padrão Simples Piso inferior - 1.2.4 – Resid./Casa/Padrão Simples Garagem e varanda cobertas – 3.1.1 – Especial/Cobertura/Padrão Simples
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Casa – 1,497 Piso inferior – 1,497 Garagem e varanda cobertas – 0,142
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Casa – 1,497 Piso inferior – 1,251 Garagem e varanda cobertas – 0,142
Estado geral de conservação	Casa – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Piso inferior – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Garagem e varanda cobertas – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativos) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	(2 Coberta) – (1 Descoberta)

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Vagas defronte ao imóvel	3
Idade aproximada da edificação	25anos
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Não
Pavimentação	Não
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Não
Captação de águas pluviais	Não
Passeios (calçadas)	Não
Internet rápida	Não
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno acidentado, medindo 20 metros de frente por aproximadamente 260 metros de profundidade, totalizando 5.192,35m², segundo a matrícula, e aproximadamente 111,96m² de área construída.

O terreno se estende desde a Rua Luiza Viezzer Finco até a Represa Billings. Apresenta construção apenas na parte frontal, preservando o estado natural do solo por quase toda a extensão do lote, que depois de uma primeira porção mais plana desce em direção a Represa.

Conta com uma casa simples com sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios. Aos fundos com saída pela cozinha, uma varanda coberta funciona como área de serviço. A garagem, também coberta, fica na lateral esquerda e encostada na divisa. Ainda conta com um pequeno cômodo abaixo da casa e com acesso apenas externo. Porém, o ambiente é muito prejudicado devido ao pé direito de menos de 1,80 metros, limitando muito o uso do espaço.

Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. O telhado da casa tem estrutura de madeira e telhas Eternit sobre laje de concreto.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

O imóvel possui pouca área construída em relação a área do terreno. Ao mesmo tempo o formato do lote dificulta a ocupação, considerando ainda que a faixa de 50 metros de largura a partir da cota 747 da Represa Billings precisa ser preservada.

A casa se encontra em estado de conservação regular. Precisa de trabalho de pintura e correção de manchas de humidade, além de revisão do telhado.

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

GARAGEM

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	-
Pé direito	2,85m
Características	Cobertura de telha ficrocimento

SALA

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,71m
Características	Porta de ferro e vidro. Grade nas janelas. Manchas de humidade e mofo nas paredes

DORMITÓRIO 01

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,71m
Características	Porta de madeira. Grade na janela.

DORMITÓRIO 02

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,71m
Características	Porta de madeira. Grade na janela.

BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,72m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro e louças marrom claro. Porta de madeira.

COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,70m
Características	Banca de alvenaria com tampo de pedra bastante desgastado. Gabinete de madeira. Porta de madeira.

DEPÓSITO PISO INFERIOR

Piso	Cimento
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	1,77m
Características	Porta de madeira. Pé direito muito baixo, impossibilitando qualquer uso de forma adequada.

4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista da frente do imóvel desde a Rua Luiza Viezzer Finco.



Foto 02: Vista da Rua Luiza Viezzer Finco sentido norte.



Foto 03: Vista da Rua Luiza Viezzer Finco sentido sul.



Foto 04: Vista da fachada desde o portão de entrada.



Foto 05: Vista do corredor lateral acessado por portão independente.



Foto 06: Vista da fachada do imóvel.



Foto 07: Vista do vizinho existente de uso comercial.



Foto 08: Vista da sala desde a porta de entrada.



Foto 09: Vista da sala.



Foto 10: Vista do dormitório voltado para frente.



Foto 11: Vista do dormitório voltado para frente.



Foto 12: Vista do dormitório voltado para a lateral.



Foto 13: Vista do dormitório voltado para a lateral.



Foto 14: Vista do banheiro.



Foto 15: Vista da cozinha.



Foto 16: Vista da cozinha.



Foto 17: Vista posterior do imóvel.



Foto 18: Vista posterior do imóvel mostrando porta do depósito no andar inferior.



Foto 19: Vista do lote em direção a Represa Billings.



Foto 20: Vista do vizinho existente de uso comercial.



Foto 21: Vista da churrasqueira.



Foto 22: Vista da parte intermediária do lote.



Foto 23: Vista posterior do imóvel.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Após apurado o valor da terra nua, procedeu-se o cálculo referente ao valor das benfeitorias existentes, novamente homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

À somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplica-se o Fator de Ajuste de Mercado, que é a apuração, através de pesquisa de mercado, da situação do mercado, contemporânea à avaliação, de se negociar o bem sob a ótica da “vantagem da coisa feita”, ou ainda, a relação entre oferta e demanda naquela região, para aquele tipo específico de imóvel.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA:

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 240,32 R\$/m² para o mês de julho de 2022.

O valor da Terra Nua é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = 240,32 \times 5.192,35$$

$$V_T = 1.247.825,55$$

VALOR DA TERRA NUA = R\$ 1.247.825,55

Julho/2022

Onde:

V_T = Valor do terreno

V_U = Valor básico unitário do m² de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

A_T = Área do terreno (5.192,35m²)

5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

O método selecionado para o cálculo das benfeitorias foi o VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017), do IBAPE/SP.

Todos os cálculos a seguir foram demonstrados na Tabela 7 do Anexo II.

O Valor das Benfeitorias é determinado a partir da seguinte fórmula:

$$V_B = R_8N \times [(P_{C1} \times A_{C1}) + (P_{C2} \times A_{C2}) + (P_{C3} \times A_{C3}) + (P_{C4} \times A_{C4})] \times FOC$$

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria

$R_{\&N}$ = Valor Unitário de referência (R\$/m²)

P_c = Índice referente ao padrão construtivo

A_c = Área da construção

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Cálculo do F_{oc} :

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo (0,20 padrão para qualquer edificação)

K = coeficiente Ross/Heideck

Cálculo de K :

Obtido através da utilização da tabela elaborada pelo Eng. Nelson Nady Nór Filho, referendada pelo IBAPE/SP.

$$I_{REF} = I_E / I_R$$

Onde:

I_{REF} = Idade em % da vida referencial

I_E = Idade da edificação na época da avaliação

I_R = Vida Referencial

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) do SINDUSCON/SP

Sem desoneração – Mês base: julho/2022

R8N = 1.771,05 R\$/m²

Conforme demonstrado na Tabela 7 do Anexo II, temos que o valor das benfeitorias é:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 140.334,28

Julho/2022

5.3. VALOR DO IMÓVEL:

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de ajuste de mercado, que se dá através da seguinte fórmula:

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_{AM}$$

$$V_i = (1.247.825,55 + 140.334,28) \times 0,8635$$

$$V_i = 1.198.680,02$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.198.680,02

Julho/2022

Onde:

V_i = Valor de mercado do imóvel**V_T** = Valor do terreno**C_B** = Custo das Benfeitorias**F_{AM}** = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 9 do Anexo II

NOTA IMPORTANTE:

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que a despeito da proximidade e da similaridade entre todas as amostras (separadas em dois grupos: terrenos e chácaras), a aplicação do fator localização trouxe distorções ao modelo. Analisando separadamente o grupo das primeiras 4 amostras, sendo todas de terrenos, percebemos grande oscilação de valores. Quando analisamos a segunda porção das amostras, de terrenos com benfeitorias, todas constituídas de chácaras, também observamos grande variação de valores, após a retirada do valor das benfeitorias para obtermos o valor da terra nua. A dinâmica de variação de preços não é compatível com as variações do índice fiscal, a determinação de preço parece não seguir parâmetros de valoração da terra nua somada às benfeitorias. O que se observa é que os vendedores não conseguem transferir o valor das benfeitorias ao valor de venda, ou ainda, acabam por ofertar suas propriedades no mercado levando em conta apenas o valor das benfeitorias, sem conseguir incluir o real valor da terra nua. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes. Parece existir certa “barreira psicológica” de ofertar propriedades com valores muito elevados no mercado, tendo em vista que a região acabou ao longo dos anos por ser acometida por ocupações irregulares, de padrão proletário, não recebendo a devida atenção do poder público. Esse fator gerou inúmeras incertezas a possíveis compradores de lotes maiores. Desta forma, propriedades com grande área de terreno acabam sendo ofertadas por valores similares a outras que possuem área construída similar, mas com área de terreno muito menor.

Tendo oferecido as considerações acima, pudemos constatar que o valor encontrado está consoante com o mercado, não sendo necessária qualquer correção adicional

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (VIF) é:

$$V_{IF} = V_T \times FA$$

$$V_{IF} = 1.198.680,02 \times 1,00$$

$$V_{IF} = 1.198.680,02$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.298.680,02$$

Que, em números redondos é igual a:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.199.000,00$$

Julho/2022

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

Valor do imóvel

R\$ 1.199.000,00

(Um milhão cento e noventa e nove mil reais)

Julho/2022

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 39 (trinta e nove) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

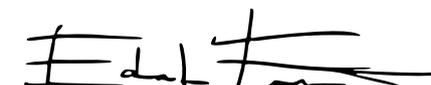
No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de casas, contendo 13 (treze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 16 (dezesesseis folhas).

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 6 de agosto de 2022.



Eduardo C. T. Ferrão

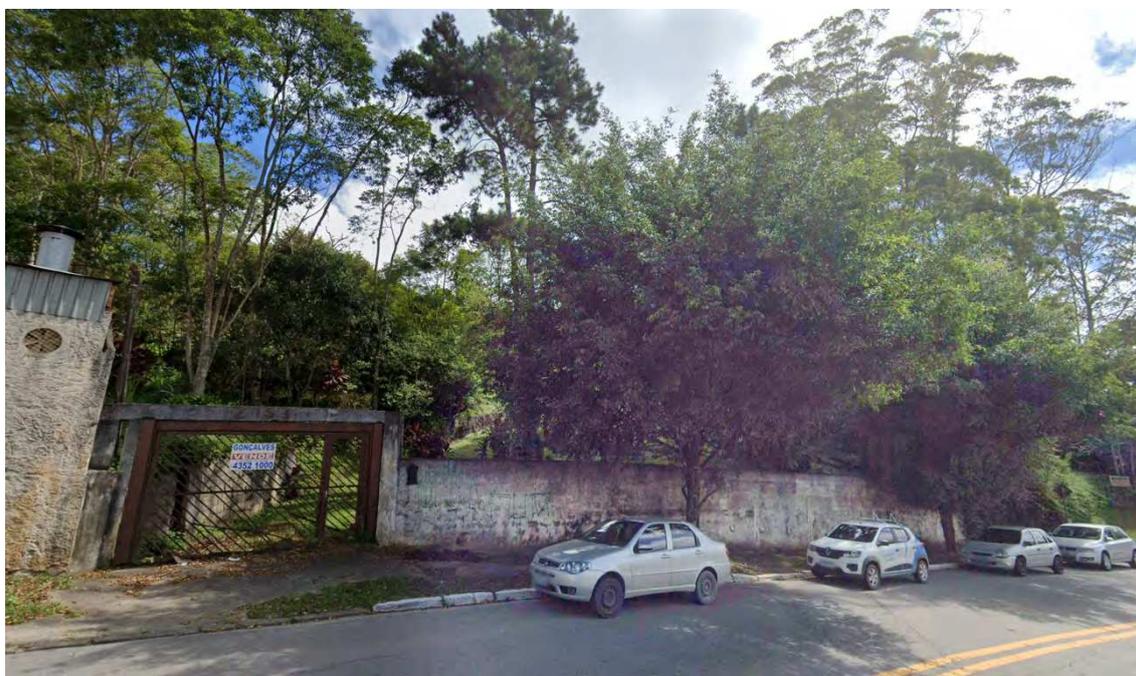
ANEXO I
PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01:

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06048.620.016
Índice Fiscal	R\$107,49@2022
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 40m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Active maior que 10%
Características	Terreno murado com algumas árvores próximo ao comércio do Riacho Grande
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	85002
Valor	2.400.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11-4401-1004



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Ângela Gianoto
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	04067.410.027
Índice Fiscal	R\$296,06@2022
Área do terreno	18.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 300m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com frente e fundo para represa, sendo um lote maior de 60x300m, 7 de 7x350m e 7 de 10x50m, muito próximo do centro do Riacho Grande.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	4475
Valor	6.400.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177

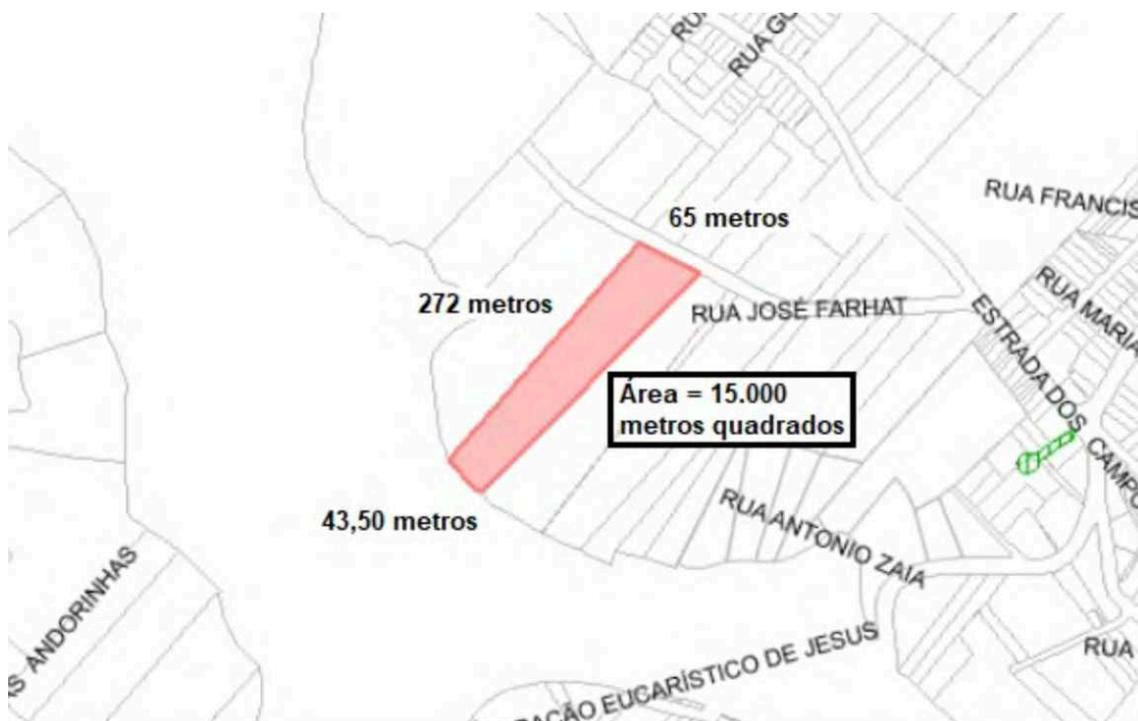


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat nº321
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06002.620.021
Índice Fiscal	R\$85,57@2022
Área do terreno	15.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 65m / Profundidade = 272m
Área útil	92m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com fundo para represa, possui uma pequena construção sem valor comercial e um campo de futebol gramado com aproximadamente 4.000m ² .
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	GBUTNSFU
Valor	1.215.000,00
Imobiliária / contato	John Hennessey Imóveis / 19-98247-0831



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº516
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.200
Índice Fiscal	R\$68,71@2022
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 25m / Profundidade = 120m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Atualmente sendo usado por uma empresa de reciclagem sem construções de valor comercial, torres de alta tensão passam pelo terreno.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	445
Valor	499.000,00
Imobiliária / contato	Velci Vidal Imóveis / 11-98105-9500



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	Servidão Particular Carlos Hayashi nº158, Condomínio Residencial Boa Vista
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06227.620.505
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	1.557m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 78m
Área útil	160m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Construção de madeira, revestimento cerâmico em todos os ambientes, terreno todo murado, gramado amplo com árvores frutíferas, canil, aviário, portaria 24hs, horta, lareira, cozinha integrada, 2 lavanderias.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	160,00
Valor do Condomínio	750,00
Referência imobiliária	CH0046
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	WR Imóveis / 11-4338-0770



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	Estrada da Roseira nº286
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06033.620.302
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	9.826m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 164m
Área útil	296m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	14
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Leve declive
Características	Chácara com benfeitorias, baias para 4 cavalos, poço caipira 10 mil litros, fundo para represa, canil, amplo gramado com pomar, casa com lareira e sala 3 ambientes, cozinha com vista panorâmica, piscina e área de churrasqueira ampla, casa caseiro e oficina.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	297,00
Referência imobiliária	CH0543
Valor	1.199.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11-4122-7777



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 40m / Profundidade = 75m
Área útil	250m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(4 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Plano
Características	Casa principal toda avarandada contando com forno de pizza e cozinha externa, casa secundária conta com mais 2 quartos, piscina em bom estado.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0049
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Especialista Imóveis / 11-4335-5083



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Padre Bento Dias Pacheco nº336
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06043.620.525
Índice Fiscal	R\$30,43@2022
Área do terreno	3.200m ²
Dimensões do terreno	Frete = 66m / Profundidade = 49m
Área útil	400m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	5
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina desativada, precisa de reforma geral.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	26476
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 11-4339-1845



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Antônio Bisognini nº318
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06029.620.114
Índice Fiscal	R\$21,30@2022
Área do terreno	1.100m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 55m
Área útil	320m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina, duas casas que podem voltar a ser uma, churrasqueira com fogão a lenha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	220,00
Referência imobiliária	726
Valor	676.000,00
Imobiliária / contato	Suleide Dono Imóveis / 11-97043-8269

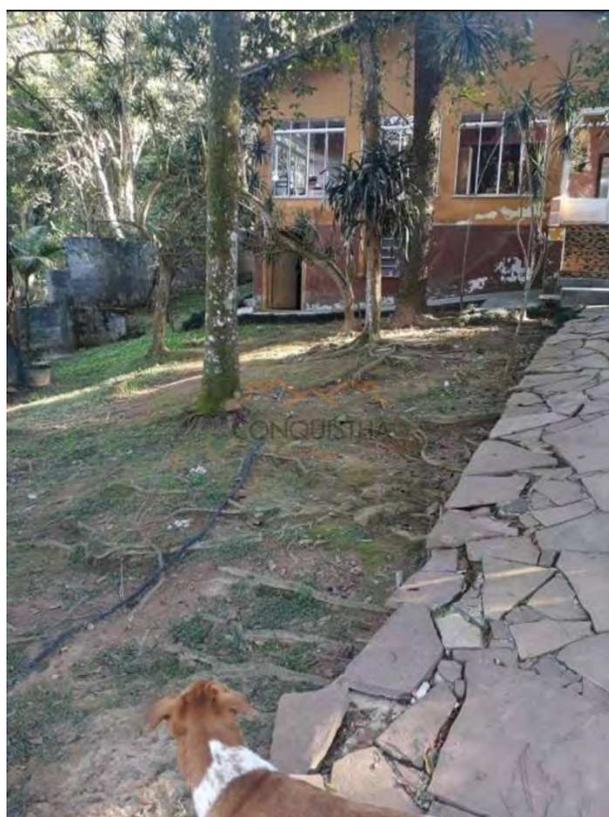


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.800m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	296m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	7
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com piscina e churrasqueira, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples.
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	120,00
Referência imobiliária	4091
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 11:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº1.700
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.301
Índice Fiscal	68,71@2022
Área do terreno	1.716m ²
Dimensões do terreno	Frente = 18m / Profundidade = 95m
Área útil	210m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Chácara com fundo para represa, pomar, edícula, documentação ok.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	ISBCH650
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Alexandre Cruz Imóveis / 11-97371-9566



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 12:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.716m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	340m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	20
Topografia	Plano
Características	Chácara salão envidraçado, vestiários, piscina ampla, SPA aquecido, área gourmet completa, cozinha industrial, documentação ok.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0006
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Bellajardim Imóveis / 11-4432-1800



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES																								
Elemento	#	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				4				Fator final resultante		
						Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente Projetada	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf	Índice de Topografia	Fator Topografia - Ft	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator Topografia - Ft		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
		V0	Ff	At	V0	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC	
Paradigma						60,00				20m a 40m				20,00				1,000						
1		2.400.000,00	0,80	3.000,00	640,00	107,94	0,5559	-284,25	355,75	40,00	1,0000	0,00	640,00	60,00	1,0250	16,00	656,00	1,000	1,0000	0,00	640,00	371,75	0,5809	
2		6.400.000,00	0,90	18.000,00	320,00	296,06	0,2027	-255,15	64,85	300,00	1,0000	0,00	320,00	60,00	1,0000	0,00	320,00	1,000	1,0000	0,00	320,00	64,85	0,2027	
3		1.215.000,00	0,90	15.000,00	72,90	85,57	0,7012	-21,78	51,12	230,77	1,0000	0,00	72,90	65,00	1,0000	0,00	72,90	1,000	1,0000	0,00	72,90	51,12	0,7012	
4		499.000,00	0,90	3.000,00	149,70	68,71	0,8732	-18,98	130,72	120,00	1,0000	0,00	149,70	25,00	1,0000	0,00	149,70	0,950	1,0526	7,88	157,58	138,60	0,9259	
5		767.124,70	0,90	1.557,00	443,42	45,72	1,3123	138,50	581,92	77,85	1,0000	0,00	443,42	20,00	1,0000	0,00	443,42	0,950	1,0526	23,34	466,76	605,26	1,3650	
6		795.577,65	0,90	9.826,00	72,87	45,72	1,3123	22,76	95,63	163,77	1,0000	0,00	72,87	60,00	1,0000	0,00	72,87	1,000	1,0000	0,00	72,87	95,63	1,3123	
7		845.753,86	0,90	3.000,00	253,73	107,94	0,5559	-112,69	141,04	75,00	1,0000	0,00	253,73	40,00	1,0000	0,00	253,73	1,000	1,0000	0,00	253,73	141,04	0,5559	
8		556.819,38	0,90	3.200,00	156,61	30,43	1,9717	152,18	308,78	48,48	1,0000	0,00	156,61	66,00	1,0000	0,00	156,61	1,050	0,9524	-7,46	149,15	301,33	1,9241	
9		222.564,94	0,90	1.100,00	182,10	21,30	2,8169	330,86	512,95	55,00	1,0000	0,00	182,10	20,00	1,0000	0,00	182,10	1,050	0,9524	-8,67	173,43	504,28	2,7693	
10		801.646,34	0,90	1.800,00	400,82	107,94	0,5559	-178,02	222,80	90,00	1,0000	0,00	400,82	20,00	1,0000	0,00	400,82	1,000	1,0000	0,00	400,82	222,80	0,5559	
11		588.330,18	0,90	1.716,00	308,56	68,71	0,8732	-39,12	269,45	95,33	1,0000	0,00	308,56	18,00	1,0000	0,00	308,56	1,050	0,9524	-14,69	293,87	254,76	0,8256	
12		1.007.182,58	0,90	6.000,00	151,08	107,94	0,5559	-67,10	83,98	600,00	1,0000	0,00	151,08	10,00	1,0000	0,00	151,08	1,000	1,0000	0,00	151,08	83,98	0,5559	
Média					262,65				234,92				262,65				263,98				262,68	236,28		
DP					169,12				176,76				169,12					172,39				171,58	179,99	
CV					64,39%				75,24%				64,39%					65,30%				65,32%	76,17%	

Tabela 01

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneiza do (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)						
	Vu	ΔV1	Vu' →(-)ΔV1	ΔV2	Vu' →(-)ΔV2	ΔV3	Vu' →(-)ΔV3	ΔV4	Vu' →(-)ΔV4
Paradigma									
1	371,75	-284,25	656,00	0,00	371,75	16,00	355,75	0,00	371,75
2	64,85	-255,15	320,00	0,00	64,85	0,00	64,85	0,00	64,85
3	51,12	-21,78	72,90	0,00	51,12	0,00	51,12	0,00	51,12
4	138,60	-18,98	157,58	0,00	138,60	0,00	138,60	7,88	130,72
5	605,26	138,50	466,76	0,00	605,26	0,00	605,26	23,34	581,92
6	95,63	22,76	72,87	0,00	95,63	0,00	95,63	0,00	95,63
7	141,04	-112,69	253,73	0,00	141,04	0,00	141,04	0,00	141,04
8	301,33	152,18	149,15	0,00	301,33	0,00	301,33	-7,46	308,78
9	504,28	330,86	173,43	0,00	504,28	0,00	504,28	-8,67	512,95
10	222,80	-178,02	400,82	0,00	222,80	0,00	222,80	0,00	222,80
11	254,76	-39,12	293,87	0,00	254,76	0,00	254,76	-14,69	269,45
12	83,98	-67,10	151,08	0,00	83,98	0,00	83,98	0,00	83,98
Média	236,28		264,02		236,28		234,95		236,25
Desvio Padrão	179,99		174,81		179,99		178,95		177,81
CV	76,17%		66,21%		76,17%		76,16%		75,26%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		64,4%		
Transposição	Obrigatório	75,2%	66,2%	Usar
Profundidade	Obrigatório	64,4%	76,2%	Usar
Testada	Obrigatório	65,3%	76,2%	Usar
Topografia	Complementar	65,3%	75,3%	Não usar
Todos			76,2%	

Tabela 03

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

SANEAMENTO AMOSTRAL					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	640,00				
2	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00
3	72,90				
4	149,70	149,70	149,70	149,70	149,70
5	443,42				
6	72,87				
7	253,73	253,73	253,73	253,73	253,73
8	156,61	156,61	156,61	156,61	156,61
9	182,10	182,10	182,10	182,10	182,10
10	400,82	400,82	400,82	400,82	400,82
11	308,56	308,56	308,56	308,56	308,56
12	151,08	151,08	151,08	151,08	151,08
Média	262,65	240,32	240,32	240,32	240,32
Média + 45%	407,11	372,50	372,50	372,50	372,50
Média - 45%	144,46	132,18	132,18	132,18	132,18
Desvio padrão	169,12	95,26	95,26	95,26	95,26
Elementos	12	8	8	8	8

Tabela 04

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma						40,00			20,00			1,00					
Avaliando	5.192,35	240,32	80,00	1,0000	0,0000	35,00	1,0000	0,0000	28,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	240,32	1.247.825,55
Pesquisados																	
1	3.000,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0250	0,0250		1,0000	0,0000	1,7216	413,73	1.241.184,76
2	18.000,00	240,32		0,2027	-0,7973		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	4,9343	1.185,82	21.344.741,76
3	15.000,00	240,32		0,7012	-0,2988		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,4262	342,74	5.141.045,60
4	3.000,00	240,32		0,8732	-0,1268		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	1,0801	259,56	778.686,43
5	1.557,00	240,32		1,3123	0,3123		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,7326	176,06	274.129,77
6	9.826,00	240,32		1,3123	0,3123		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,7620	183,12	1.799.374,85
7	3.000,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,7990	432,34	1.297.007,04
8	3.200,00	240,32		1,9717	0,9717		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,5197	124,90	399.675,83
9	1.100,00	240,32		2,8169	1,8169		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,3611	86,78	95.458,67
10	1.800,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,7990	432,34	778.204,22
11	1.716,00	240,32		0,8732	-0,1268		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	1,2112	291,08	499.492,47
12	6.000,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,7990	432,34	2.594.014,08

Tabela 05

CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES - VEIU (IBAPE/SP)															
Elemento	Descrição	Valor Unitário Básico (R\$/m²) junho de 2022	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Foc	Vb
1	Casa	1.771,05	1.2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	55,44	70	20%	25	35,7%	0,758	d	10,00%	0,682	0,7455	109.579,53
2	Piso Inferior	1.771,05	1.2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	14,52	70	20%	25	35,7%	0,758	d	15,00%	0,644	0,7152	23.008,31
3	Garagem e varanda	1.771,05	3.1.1 - Cobertura Padrão Simples	0,142	42,00	70	20%	25	35,7%	0,758	d	12,00%	0,667	0,7334	7.746,44
														VALOR TOTAL (R\$) =	140.334,28

Tabela 06

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM																		
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)			1			2			3			4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
		At	Vu	Vt	Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia		Ft	Ft				
					Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia						
#	At	Vu	Vt	If	FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	It	Ft	Ft	ΣC	Vua	Vt		
Paradigma Pesquisados	5.192,35	240,32	240,32	50,00	FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	It	Ft	Ft					
1	3.000,00	240,32	240,32	107,94	0,5559	50,00	1,0000	60,00	1,0250	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,7216	413,73	1.241.184,76		
2	18.000,00	240,32	240,32	296,06	0,2027	300,00	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	4,9343	1.185,82	21.344.741,76		
3	15.000,00	240,32	240,32	85,57	0,7012	230,77	1,0000	65,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,4262	342,74	5.141.045,60		
4	3.000,00	240,32	240,32	68,71	0,8732	120,00	1,0000	25,00	1,0000	0,95	0,95	1,0526	1,0526	1,0801	259,56	778.686,43		
5	1.557,00	240,32	240,32	45,72	1,3123	77,85	1,0000	20,00	1,0000	0,95	0,95	1,0526	1,0526	0,7326	176,06	274.129,77		
6	9.826,00	240,32	240,32	45,72	1,3123	163,77	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	0,7620	183,12	1.799.374,85		
7	3.000,00	240,32	240,32	107,94	0,5559	75,00	1,0000	40,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,7990	432,34	1.297.007,04		
8	3.200,00	240,32	240,32	30,43	1,9717	48,48	1,0000	66,00	1,0000	1,05	1,05	0,9524	0,9524	0,5197	124,90	399.675,83		
9	1.100,00	240,32	240,32	21,30	2,8169	55,00	1,0000	20,00	1,0000	1,05	1,05	0,9524	0,9524	0,3611	86,78	95.458,67		
10	1.800,00	240,32	240,32	107,94	0,5559	90,00	1,0000	20,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,7990	432,34	778.204,22		
11	1.716,00	240,32	240,32	68,71	0,8732	95,33	1,0000	18,00	1,0000	1,05	1,05	0,9524	0,9524	1,2112	291,08	499.492,47		
12	6.000,00	240,32	240,32	107,94	0,5559	600,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,7990	432,34	2.594.014,08		

Tabela 07

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.771,05													
1	1.771,05													
2	1.771,05													
3	1.771,05													
4	1.771,05													
5	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	160,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	5,00%	0,523	0,6188	192.875,30
6	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	10,00%	0,624	0,6996	403.422,35
7	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	250,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	354.246,14
8	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	400,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	403.180,62
9	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	320,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	453.435,06
10	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	28,00%	0,397	0,5174	298.353,66
11	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	210,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	211.669,82
12	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,200	340,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	c	5,00%	0,776	0,8204	592.817,42

Tabela 08

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	1.241.184,76	0,00	1,7403
2	6.400.000,00	0,90	5.760.000,00	21.344.741,76	0,00	0,2699
3	1.215.000,00	0,90	1.093.500,00	5.141.045,60	0,00	0,2127
4	499.000,00	0,90	449.100,00	778.686,43	0,00	0,5767
5	960.000,00	0,90	864.000,00	274.129,77	192.875,30	1,8501
6	1.199.000,00	0,90	1.079.100,00	1.799.374,85	403.422,35	0,4899
7	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	1.297.007,04	354.246,14	0,6540
8	960.000,00	0,90	864.000,00	399.675,83	403.180,62	1,0762
9	676.000,00	0,90	608.400,00	95.458,67	453.435,06	1,1084
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	778.204,22	298.353,66	0,9196
11	800.000,00	0,90	720.000,00	499.492,47	211.669,82	1,0124
12	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	2.594.014,08	592.817,42	0,4519
					MÉDIA:	0,8635

Tabela 09

VALOR DO IMÓVEL	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - V _t	1.247.825,55
Valor da Benfeitoria - V _b	140.334,28
F _{am}	0,8635
Valor do Imóvel - V _i	1.198.680,02
Estatística	
Valor Unitário (R\$/m ²)	240,32
DP da Amostra	95,26
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	95,31
Amplitude (%)	39,66%
Grau de Precisão	I

Tabela 10

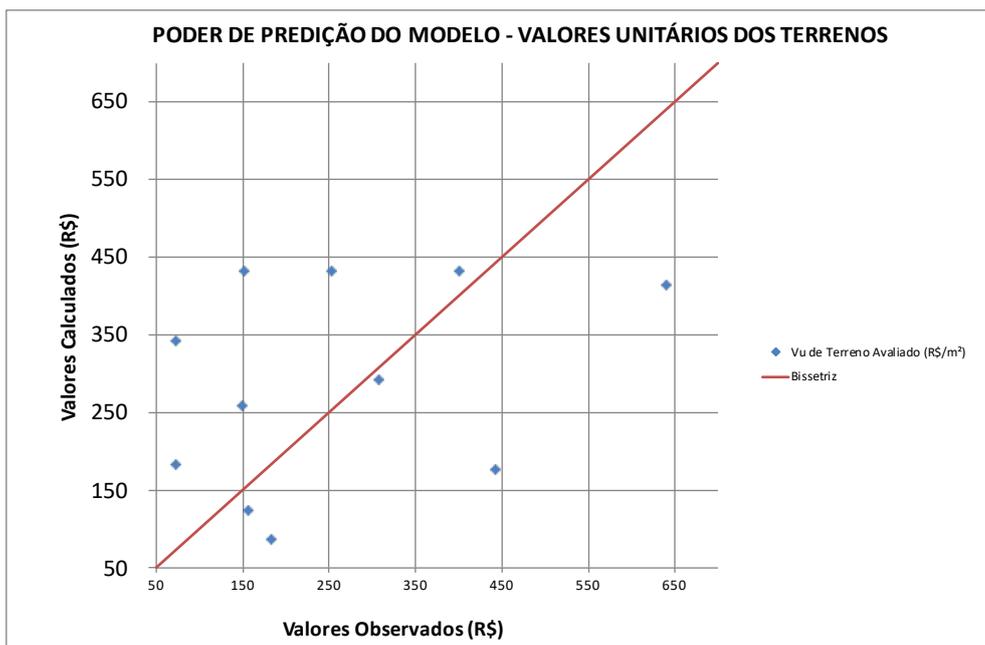


Gráfico 01

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, que já depreciaram por completo por conta da idade avançada ou mau estado de conservação. O segundo grupo contém imóveis com

benfeitorias com algum valor comercial. Para estes imóveis, foi feito o cálculo do valor das benfeitorias devidamente depreciadas pelo estado de conservação e decrepitude, segundo o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP. Do valor ofertado subtraiu-se as benfeitorias para então realizar a homogeneização das amostras para se estabelecer o valor médio do terreno.

5. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

6. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

7. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$Va = (Po \times Ff) / Au$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

8. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

9. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} \times (1-\text{R})$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

10. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

11. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

12. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

13. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

14. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

15. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

16. Fator de Homogeneização Resultante (F_{FRES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: I

17. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: I

18. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU II

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: II

19. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: I

20. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO TERRENO (V_t)

240,32 R\$/m²

Base julho de 2022

21. As benfeitorias existentes no terreno foram calculadas na tabela 6 deste anexo e resultaram no valor de:

VALOR BENFEITORIAS (V_B)

140.334,28R\$

Base julho de 2022

22. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 9, resultando em:

FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)

0,8635

Base julho de 2022

23. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Foi aplicado Fatos de Ajuste de Mercado de 15% em virtude da oferta aceitar contrapropostas;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DOROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	9
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	17
4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	23
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	46
5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....	46
5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	47
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	49
6. CONCLUSÃO.....	52
7. ENCERRAMENTO.....	52
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....	54
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	67

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**1.1. RESUMO DOS FATOS:**

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados n 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um edifício comercial e seu respectivo terreno de matrícula 1.415 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um salão para eventos, situado à Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 10:30, com a presença do Sr. Leandro Batistini.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima 2.654, Bairro dos Finco.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado e rede de esgoto. Está a uma distancia de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

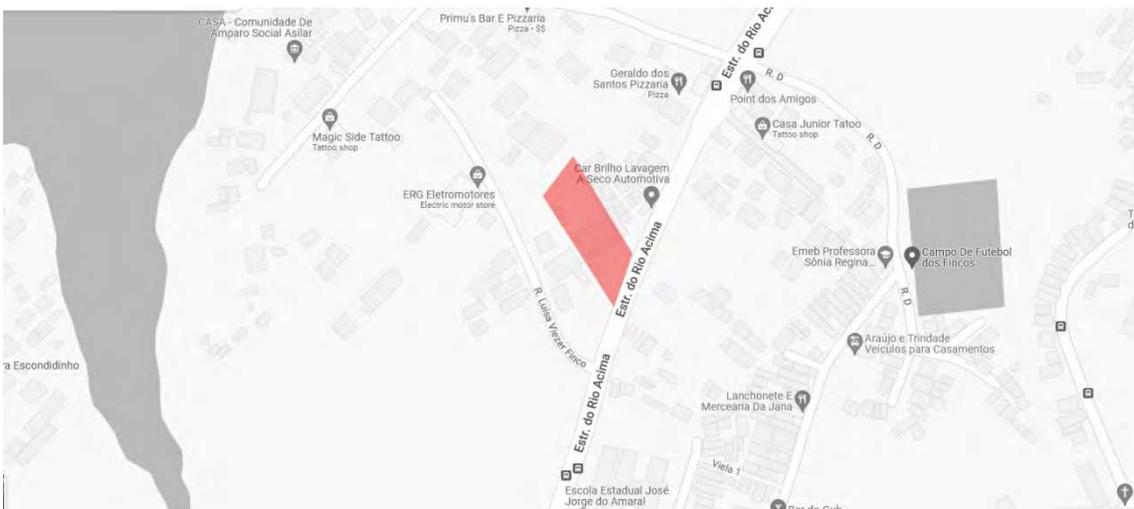
Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso parcialmente compatível com a região onde se encontra. Na região predominam imóveis residenciais, porém é possível encontrar imóveis comerciais e de serviços, principalmente sobre a Estrada do Rio Acima. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: SBCGeo.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote indicado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;

V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;

VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;

VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;

IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de

aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.

As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCT (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

É admitido uso misto em todas as subáreas, desde que obedecida a legislação municipal de uso e ocupação do solo e as disposições quanto a parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas nesta lei.

O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Seção V - Dos mecanismos de compensação das atividades:

Artigo 95 - As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCT	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental; II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental; III - recuperar áreas urbanas degradadas; IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	I - garantir usos de baixa densidade populacional; II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal; V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

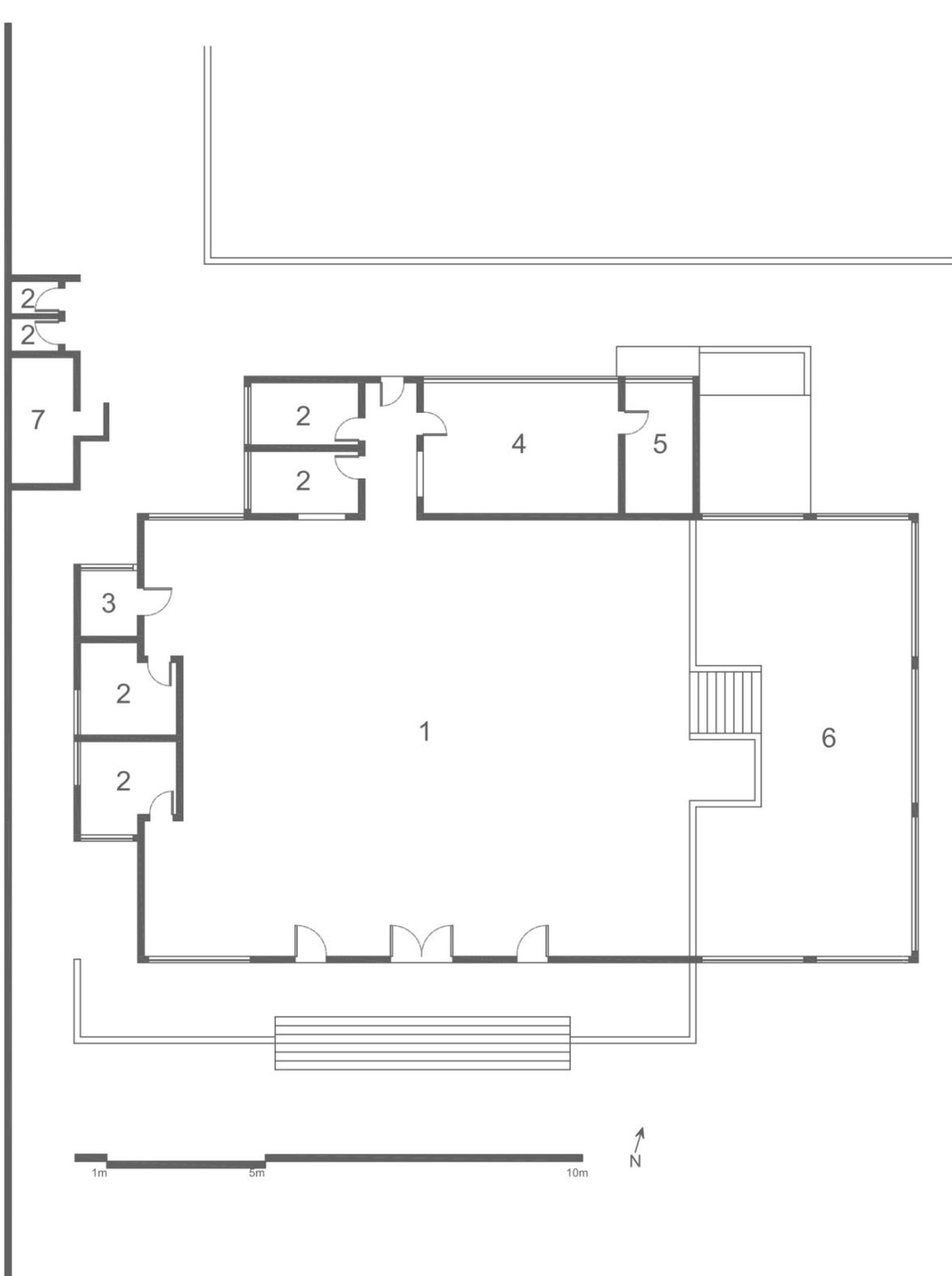
Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

Lote mínimo (m ²)	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m ²)	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m ²)	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

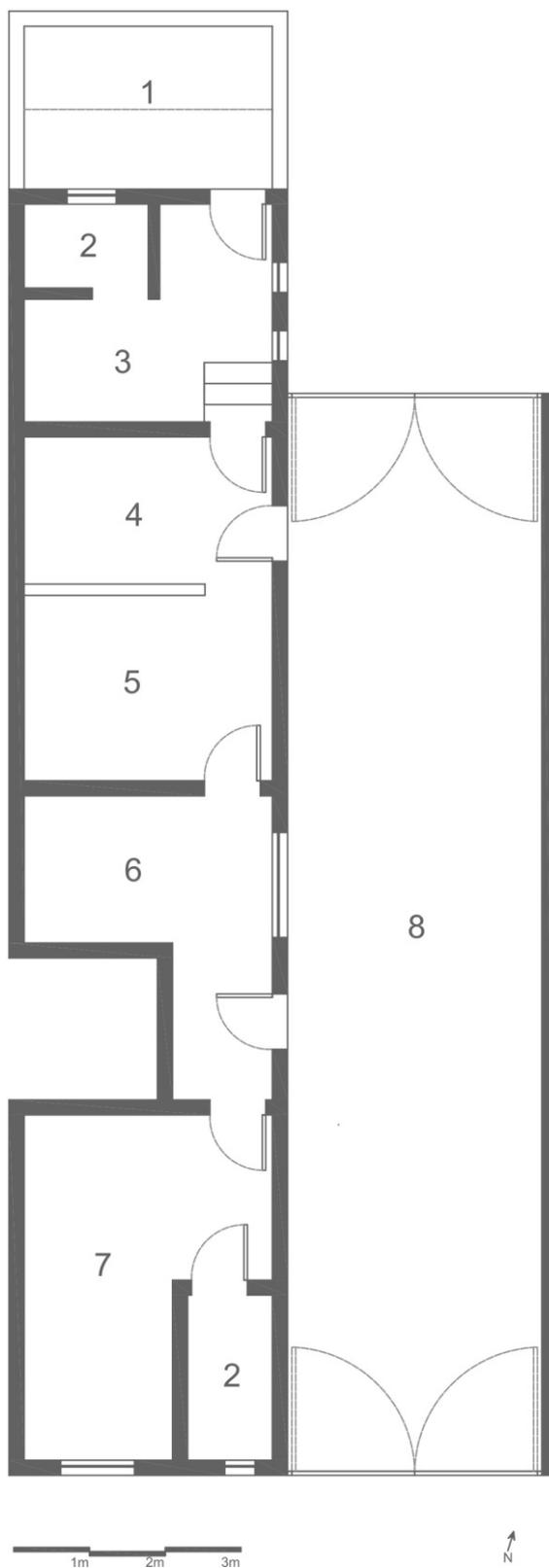
Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.

Legenda: 1.salão / 2.banheiros / 3.banheiro PNE / 4.cozinha / 5.depósito / 6.mezanino / 7.depósito externo



Planta esquemática andar inferior. Escala gráfica.

Legenda: 1.pátio / 2.banheiro / 3.área de serviço / 4.cozinha / 5.copa / 6.sala / 7.dormitório / 8. varanda-garagem

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Estrada Rio Acima, nº2654
Bairro	Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	056
Logradouro	06048.620.102-1
Índice Fiscal	R\$107,49/m ² @ 2022
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	1.415 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	2.338,50m ² (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 39,70m / Profundidade = 87,20m
Área construída verificada na vistoria	431,35m ² - salão 15,02m ² - banheiro externo 59,33m ² - casa 51,30m ² - varanda coberta TOTAL COMPUTÁVEL = 557,00m ²
Topografia	Active até 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Espaço para eventos
Uso	Comercial
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Salão – 2.2.2 – Comercial/Galpão/Padrão Simples Banheiro externo 2.2.2 – Comercial/Galpão/Padrão Simples Casa - 1.2.5 – Resid./Casa/Padrão Médio Varanda coberta - 1.2.5 – Resid./Casa/Padrão Médio
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Salão - 1,125 Banheiro externo – 1,125 Casa – 1,497 Varanda coberta – 1,497
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Salão -1,125 Banheiro externo – 0,982 Casa – 1,251 Varanda coberta – 1,251
Estado geral de conservação	Salão – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Banheiro externo – “e” - Necessitando de reparos Casa – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Varanda coberta – “c” - Regular
Dormitórios (Casa)	1

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Banheiros (Casa)	(1 Privativos) – (0 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Banheiros (Restaurante)	(5 Clientes) – (2 Serviço)
Vagas de garagem	(0 Coberta) – (15 Descoberta)
Vagas defronte ao imóvel	0
Idade aproximada da edificação	35 anos
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Não
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno com topografia irregular, medindo aproximadamente 40 metros de frente e 87 metros de profundidade, totalizando 2.338,50m², segundo a matrícula. Possui aproximadamente 557,00m² de área construída implantada na parte central do terreno.

O lote apresenta aclive desde a Estrada do Rio Acima até alcançar um platô que ocupa toda a parte média do terreno, voltando a descer na parte posterior, sobre a divisa dos fundos.

A parte frontal recebeu piso pavimentado e funciona como estacionamento, acessado por rampa desde a Estrada do Rio Acima. Já atrás do prédio se encontra uma área ampla e plana toda gramada.

A construção está dividida em dois espaços separados e de usos distintos. Apesar de estar afastada da frente e dos fundos do lote, possui pouco recuo nas laterais.

O primeiro espaço se caracteriza como um amplo salão com pé direito alto, com as áreas de apoio, como banheiros e cozinha,

posicionados no perímetro do espaço principal. À direita, olhando desde a porta de entrada, o mezanino se eleva cerca 1,5m em relação ao piso do restante do andar térreo.

O segundo pavimento, abaixo do mezanino e posicionado na lateral direita do prédio, comporta uma residência completa com: uma suíte, sala, cozinha, copa, área de serviço com banheiro e uma grande varanda coberta que se estende ao longo de todos os ambientes citados, fechada com portões de madeira nas duas extremidades.

Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. O telhado do salão tem estrutura de madeira com grandes vigas treliçadas cobertas com telha Eternit tipo canaletão.

O imóvel possui boa qualidade de espaço ocupando apenas uma porção do lote, deixando grande área disponível para outras construções.

Encontra-se em estado de conservação regular, com exceção do banheiro e depósito externos que precisam de reforma total. No geral, o restante precisa de trabalho de pintura e manutenção da cobertura e instalações elétricas e hidráulicas.

DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO:

Considerando o acima exposto, considerou-se para efeito de cálculo a área efetivamente utilizada pelo salão, o banheiro e depósito externos e a residência abaixo do mezanino, perfazendo um total considerado de 557,00m².

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

SALÃO PARA EVENTOS

SALÃO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	5,78m
Características	Portas da entrada de madeira, estrutura do telhado aparente de madeira.

MEZANINO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	4,34m
Características	Guarda corpo com balaústres decorativos.

COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,92m
Características	Bancada de granito com cubas de inox. Portas de madeira.

DEPÓSITO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,90m
Características	Quadro geral de energia. Portas de madeira.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

BANHEIROS PARA CLIENTES

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,92m
Características	Louças brancas. Porta de madeira. Cabine PNE.

BANHEIROS DE SERVIÇO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,95m
Características	Louças Marrons. Porta de madeira.

CASA

SALA

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,92m
Características	Porta de madeira.

DORMITÓRIO

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,95m
Características	Porta de madeira. Grade na janela.

BANHEIRO

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,95m
Características	Chuveiro elétrico. Louças cinza. Porta de madeira. Grade na janela.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

COZINHA/COPA

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,00m
Características	Portas de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO/BANHEIRO DE SERVIÇO

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Tijolo de vidro
Pé direito	2,37m
Características	Cobertura com telha Eternit e estrutura de madeira. Portas de madeira.

VARANDA COBERTA

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-
Pé direito	3,07m
Características	Amplio espaço fechado nas duas extremidades por portões de madeira.

4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista do imóvel desde muro na Estrada do Rio Acima.



Foto 02: Vista da parte mais baixa do terreno. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



Foto 03: Vista da fachada do imóvel. Porção correspondente a casa destacada em vermelho.



Foto 04: Vista da área de estacionamento.



Foto 05: Vista desde área de estacionamento.

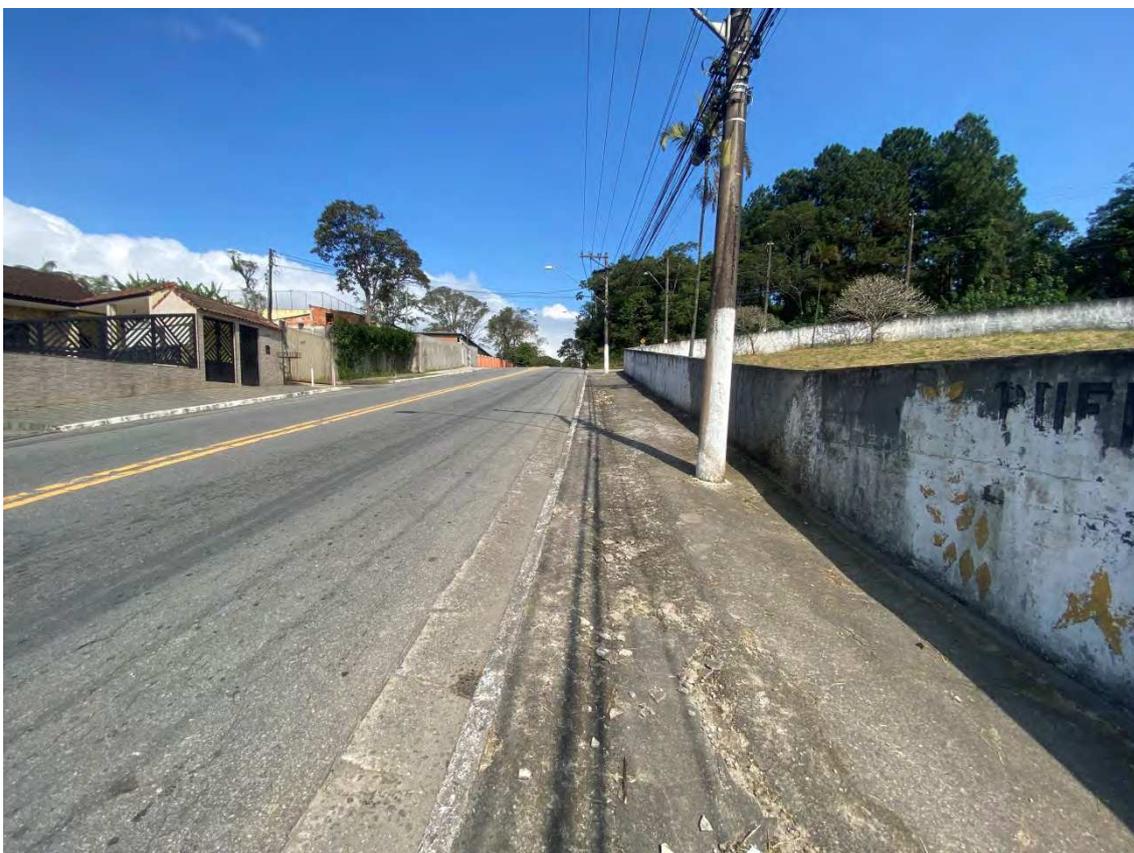


Foto 06: Vista da Estrada do Rio Acima sentido sudoeste.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5



Foto 07: Vista da Estrada do Rio Acima sentido nordeste.



Foto 08: Vista da fachada do imóvel.

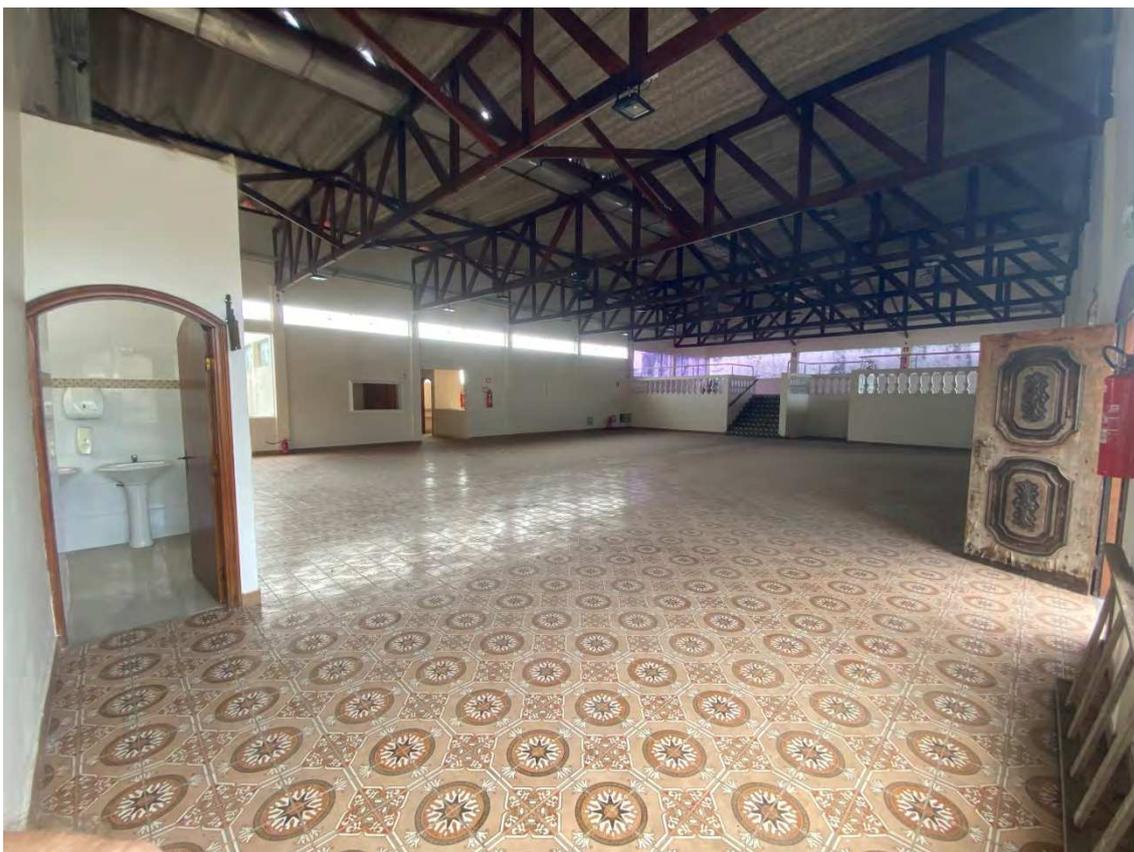


Foto 09: Vista do salão.



Foto 10: Vista do banheiro masculino.



Foto 11: Vista do banheiro masculino.



Foto 12: Vista do banheiro feminino.



Foto 13: Vista do banheiro feminino.



Foto 14: Vista do banheiro PNE.



Foto 15: Vista do banheiro PNE.



Foto 16: Vista do salão.



Foto 17: Vista do acesso de serviço e da cozinha.



Foto 18: Vista da cozinha.



Foto 19: Vista da cozinha.

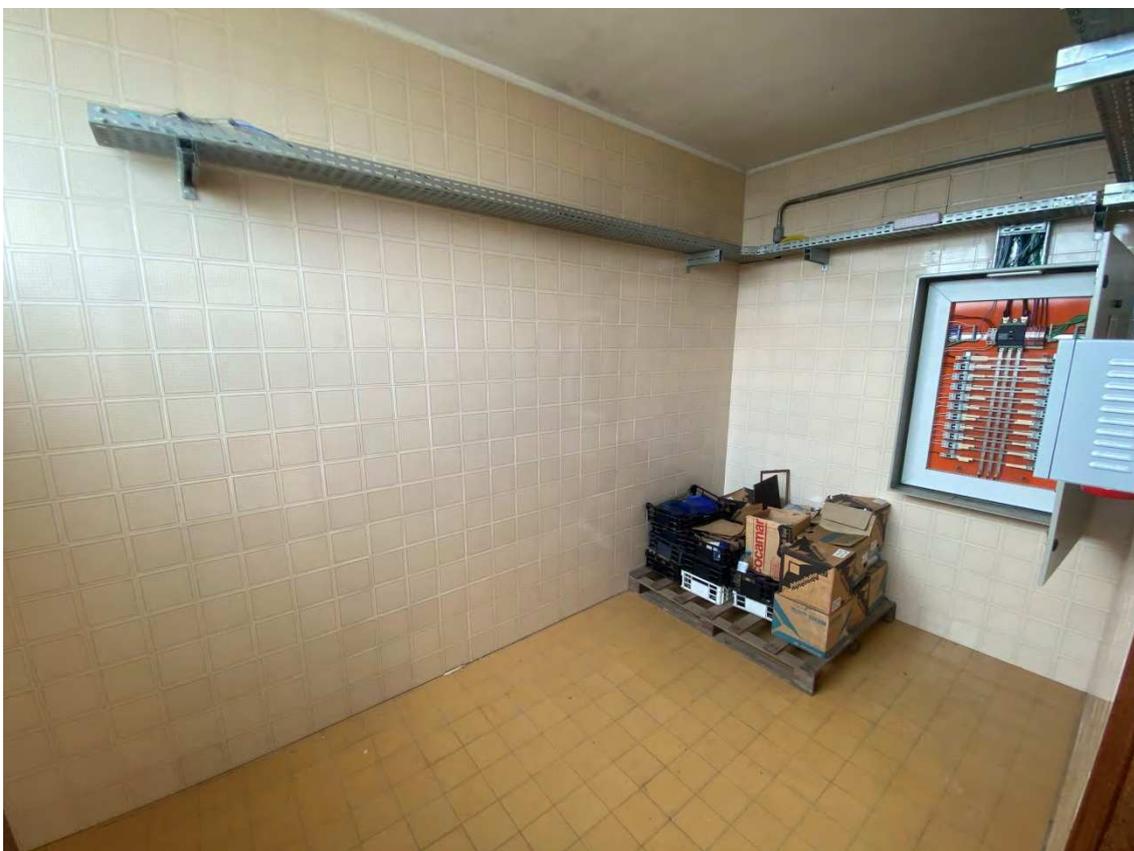


Foto 20: Vista do depósito ao lado da cozinha.



Foto 21: Vista de um dos banheiros para funcionários.

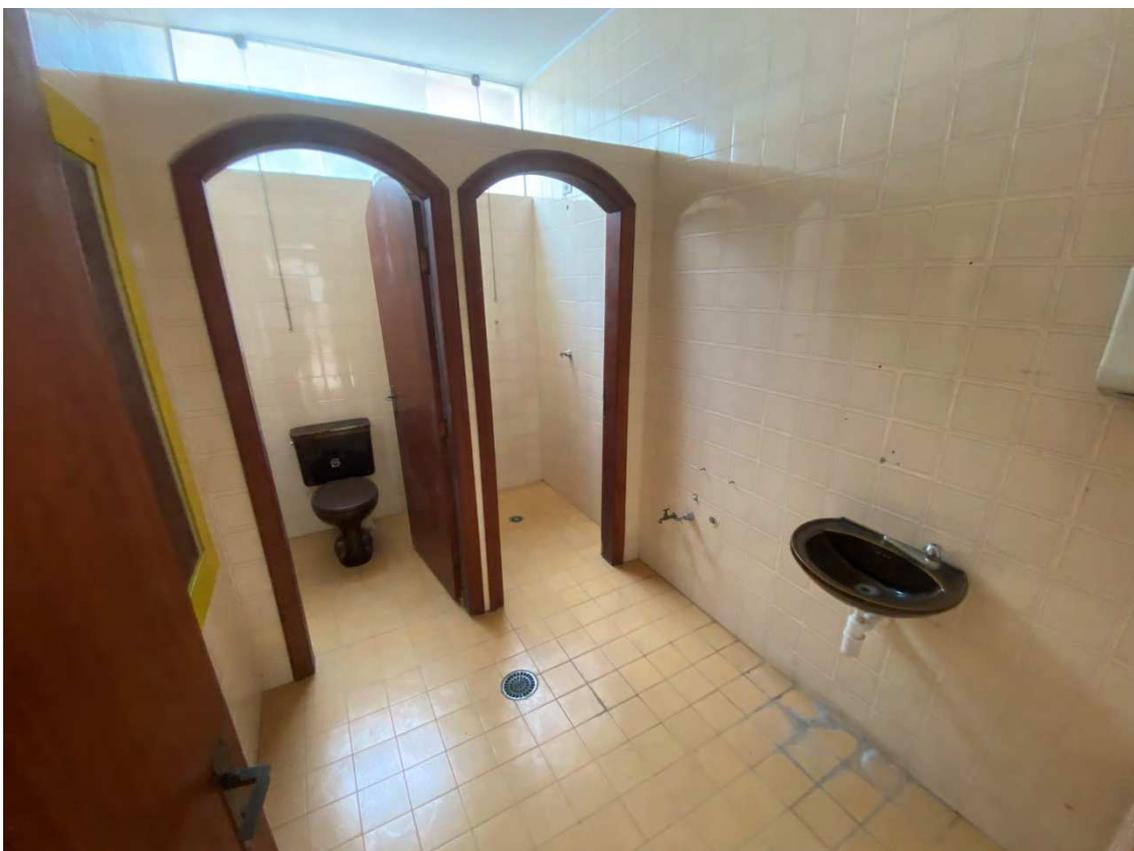


Foto 22: Vista do segundo banheiro para funcionários.



Foto 23: Vista do mezanino.



Foto 24: Vista desde o mezanino.



Foto 25: Vista do acesso da varanda coberta da casa.



Foto 26: Vista da varanda coberta da casa.



Foto 27: Vista da varanda coberta da casa.

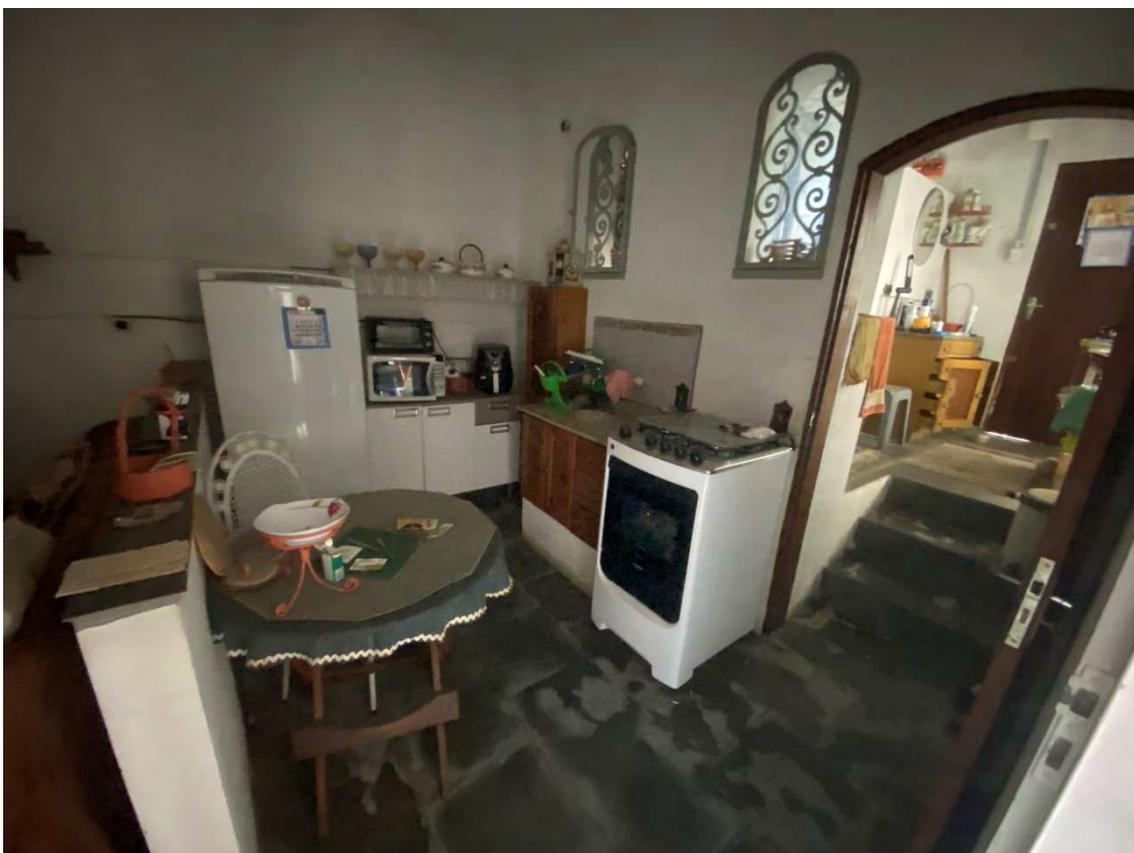


Foto 28: Vista da cozinha.



Foto 29: Vista da copa.



Foto 30: Vista da cozinha e da copa.



Foto 31: Vista da sala.

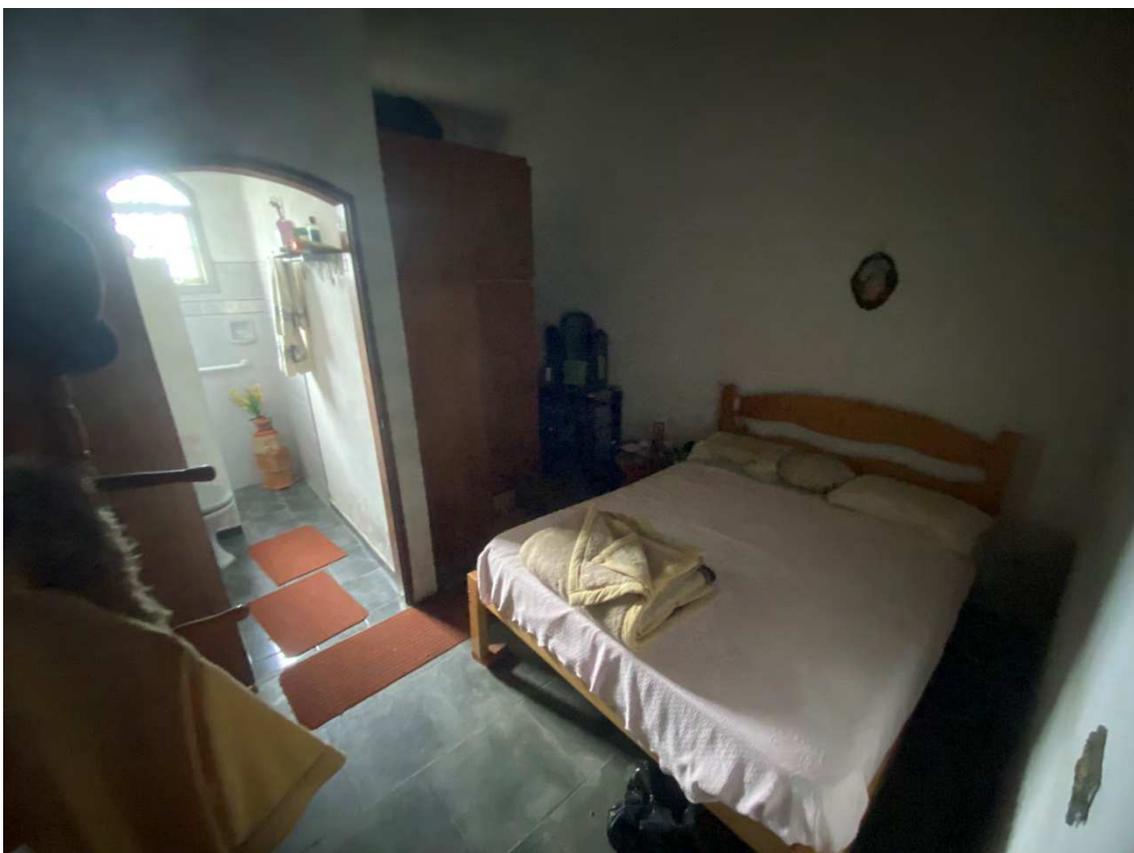


Foto 32: Vista do dormitório.



Foto 33: Vista do dormitório.



Foto 34: Vista do banheiro do dormitório.



Foto 35: Vista da área de serviço.



Foto 36: Vista do banheiro da área de serviço.



Foto 37: Vista dos fundos do imóvel. Portão de madeira acessa varanda coberta da casa.



Foto 38: Vista do abrigo de gás.



Foto 39: Vista da área externa nos fundos.

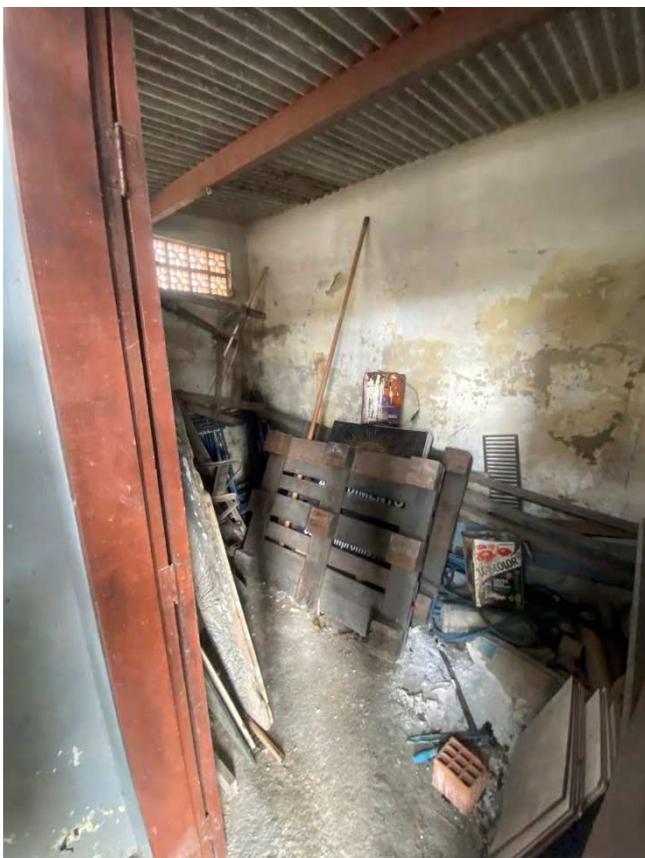


Foto 40: Vista do depósito na área externa.



Foto 41: Vista dos banheiros na área externa.



Foto 42: Vista dos fundos do lote.



Foto 43: Vista posterior do imóvel.



Foto 44: Vista posterior do imóvel.



Foto 45: Vista desde fundos do lote.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Após apurado o valor da terra nua, procedeu-se o cálculo referente ao valor das benfeitorias existentes, novamente homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

À somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplica-se o Fator de Ajuste de Mercado, que é a apuração, através de pesquisa de mercado, da situação do mercado, contemporânea à avaliação, de se negociar o bem sob a ótica da “vantagem da coisa feita”, ou ainda, a relação entre oferta e demanda naquela região, para aquele tipo específico de imóvel.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA:

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 240,32R\$/m² para o mês de julho de 2022.

O valor da Terra Nua é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = 240,32 \times 2.338,50$$

$$V_T = 561.988,32$$

VALOR DA TERRA NUA = R\$ 561.988,32

Julho/2022

Onde:

V_T = Valor do terreno

V_U = Valor básico unitário do m² de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

A_T = Área do terreno (2.338,50m²)

5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

O método selecionado para o cálculo das benfeitorias foi o VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017), do IBAPE/SP.

Todos os cálculos a seguir foram demonstrados na Tabela 7 do Anexo II.

O Valor das Benfeitorias é determinado a partir da seguinte fórmula:

$$V_B = R_8N \times [(P_{C1} \times A_{C1}) + (P_{C2} \times A_{C2}) + (P_{C3} \times A_{C3}) + (P_{C4} \times A_{C4})] \times F_{OC}$$

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Onde:

V_B = Valor da benfeitoria

$R_{\&N}$ = Valor Unitário de referência (R\$/m²)

P_c = Índice referente ao padrão construtivo

A_c = Área da construção

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Cálculo do F_{oc} :

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo (0,20 padrão para qualquer edificação)

K = coeficiente Ross/Heideck

Cálculo de K :

Obtido através da utilização da tabela elaborada pelo Eng. Nelson Nady Nór Filho, referendada pelo IBAPE/SP.

$$I_{REF} = I_E / I_R$$

Onde:

I_{REF} = Idade em % da vida referencial

I_E = Idade da edificação na época da avaliação

I_R = Vida Referencial

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) do SINDUSCON/SP

Sem desoneração – Mês base: julho/2022

R8N = 1.771,05 R\$/m²

Conforme demonstrado na Tabela 7 do Anexo II, temos que o valor das benfeitorias é:

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 643.959,04

Julho/2022

5.3. VALOR DO IMÓVEL:

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de ajuste de mercado, que se dá através da seguinte fórmula:

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_{AM}$$

$$V_i = (561.988,32 + 643.959,04) \times 1,2650$$

$$V_i = 1.525.553,88$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.525.553,88

Julho/2022

Onde:

V_i = Valor de mercado do imóvel**V_T** = Valor do terreno**C_B** = Custo das Benfeitorias**F_{AM}** = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 9 do Anexo II

NOTA IMPORTANTE:

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que a despeito da proximidade e da similaridade entre todas as amostras (separadas em dois grupos: terrenos e chácaras), a aplicação do fator localização trouxe distorções ao modelo. Analisando separadamente o grupo das primeiras 4 amostras, sendo todas de terrenos, percebemos grande oscilação de valores. Quando analisamos a segunda porção das amostras, de terrenos com benfeitorias, todas constituídas de chácaras, também observamos grande variação de valores, após a retirada do valor das benfeitorias para obtermos o valor da terra nua. A dinâmica de variação de preços não é compatível com as variações do índice fiscal, a determinação de preço parece não seguir parâmetros de valoração da terra nua somada às benfeitorias. O que se observa é que os vendedores não conseguem transferir o valor das benfeitorias ao valor de venda, ou ainda, acabam por ofertar suas propriedades no mercado levando em conta apenas o valor das benfeitorias, sem conseguir incluir o real valor da terra nua. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes. Parece existir certa “barreira psicológica” de ofertar propriedades com valores muito elevados no mercado, tendo em vista que a região acabou ao longo dos anos por ser acometida por ocupações irregulares, de padrão proletário, não recebendo a devida atenção do poder público. Esse fator gerou inúmeras incertezas a possíveis compradores de lotes maiores. Desta forma, propriedades com grande área de terreno acabam sendo ofertadas por valores similares a outras que possuem área construída similar, mas com área de terreno muito menor.

Tendo oferecido as considerações acima, pudemos constatar que o valor encontrado está consoante com o mercado, não sendo necessária qualquer correção adicional

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (VIF) é:

$$V_{IF} = V_T \times FA$$

$$V_{IF} = 1.525.553,88 \times 1,08$$

$$V_{IF} = 1.525.553,88$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.525.553,88$$

Que, em números redondos é igual a:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.526.000,00$$

Julho/2022

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

Valor do imóvel

R\$ 1.526.000,00

(Um milhão quinhentos e trinta e seis mil reais)

Julho/2022

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 53 (cinquenta e tres) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de casas, contendo 13 (treze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 16 (dezesesseis folhas).

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 2 de agosto de 2022.


Eduardo C. T. Ferrão

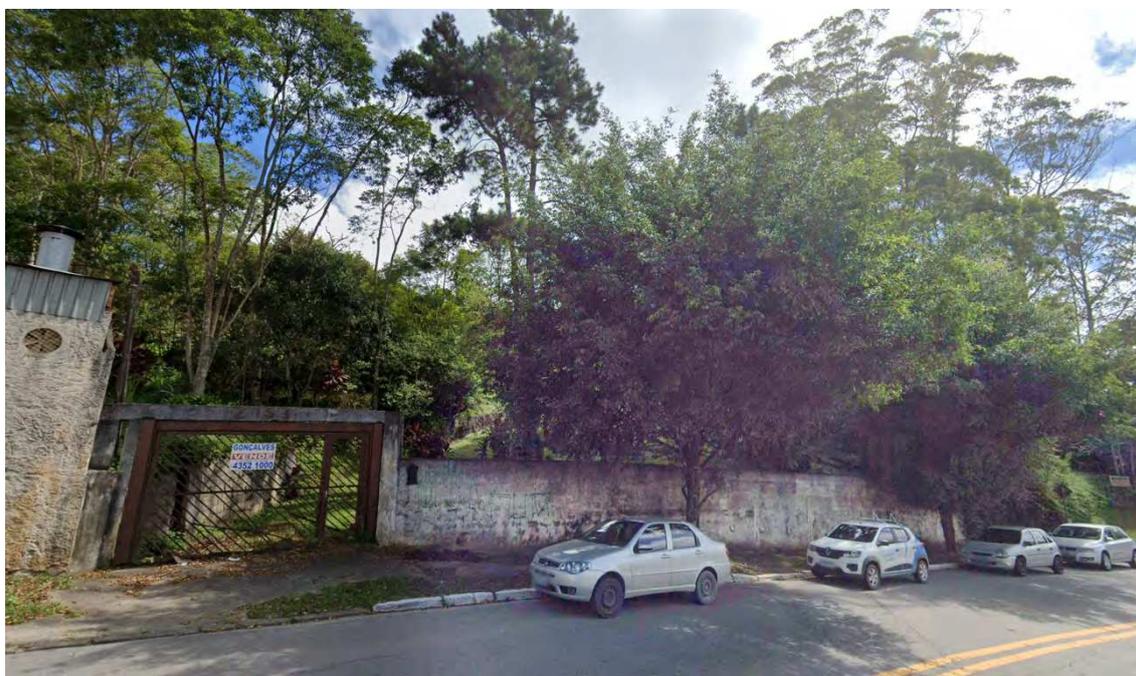
ANEXO I
PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01:

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06048.620.016
Índice Fiscal	R\$107,49@2022
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 40m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Active maior que 10%
Características	Terreno murado com algumas árvores próximo ao comércio do Riacho Grande
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	85002
Valor	2.400.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11-4401-1004



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Ângela Gianoto
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	04067.410.027
Índice Fiscal	R\$296,06@2022
Área do terreno	18.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 300m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com frente e fundo para represa, sendo um lote maior de 60x300m, 7 de 7x350m e 7 de 10x50m, muito próximo do centro do Riacho Grande.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	4475
Valor	6.400.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177

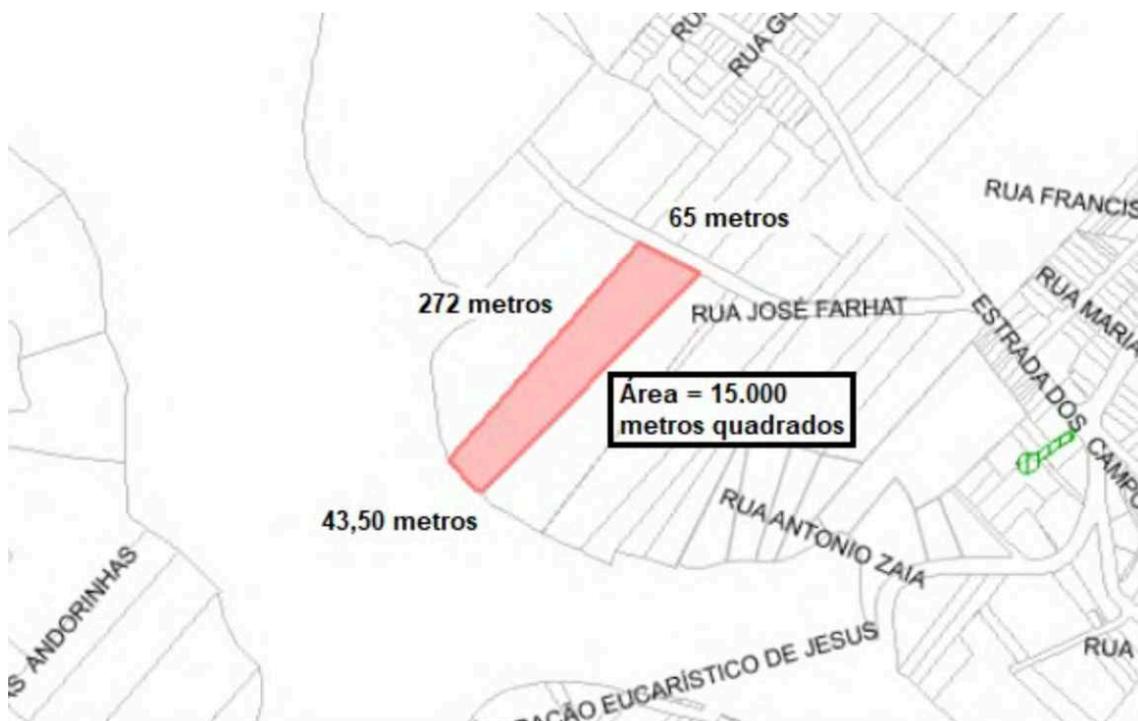


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat nº321
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06002.620.021
Índice Fiscal	R\$85,57@2022
Área do terreno	15.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 65m / Profundidade = 272m
Área útil	92m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com fundo para represa, possui uma pequena construção sem valor comercial e um campo de futebol gramado com aproximadamente 4.000m ² .
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	GBUTNSFU
Valor	1.215.000,00
Imobiliária / contato	John Hennessey Imóveis / 19-98247-0831



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº516
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.200
Índice Fiscal	R\$68,71@2022
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 25m / Profundidade = 120m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Atualmente sendo usado por uma empresa de reciclagem sem construções de valor comercial, torres de alta tensão passam pelo terreno.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	445
Valor	499.000,00
Imobiliária / contato	Velci Vidal Imóveis / 11-98105-9500



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	Servidão Particular Carlos Hayashi nº158, Condomínio Residencial Boa Vista
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06227.620.505
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	1.557m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 78m
Área útil	160m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Construção de madeira, revestimento cerâmico em todos os ambientes, terreno todo murado, gramado amplo com árvores frutíferas, canil, aviário, portaria 24hs, horta, lareira, cozinha integrada, 2 lavanderias.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	160,00
Valor do Condomínio	750,00
Referência imobiliária	CH0046
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	WR Imóveis / 11-4338-0770



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	Estrada da Roseira nº286
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06033.620.302
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	9.826m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 164m
Área útil	296m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	14
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Leve declive
Características	Chácara com benfeitorias, baias para 4 cavalos, poço caipira 10 mil litros, fundo para represa, canil, amplo gramado com pomar, casa com lareira e sala 3 ambientes, cozinha com vista panorâmica, piscina e área de churrasqueira ampla, casa caseiro e oficina.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	297,00
Referência imobiliária	CH0543
Valor	1.199.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11-4122-7777



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 40m / Profundidade = 75m
Área útil	250m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(4 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Plano
Características	Casa principal toda avarandada contando com forno de pizza e cozinha externa, casa secundária conta com mais 2 quartos, piscina em bom estado.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0049
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Especialista Imóveis / 11-4335-5083



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Padre Bento Dias Pacheco nº336
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06043.620.525
Índice Fiscal	R\$30,43@2022
Área do terreno	3.200m ²
Dimensões do terreno	Frente = 66m / Profundidade = 49m
Área útil	400m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	5
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina desativada, precisa de reforma geral.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	26476
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 11-4339-1845



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Antônio Bisognini nº318
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06029.620.114
Índice Fiscal	R\$21,30@2022
Área do terreno	1.100m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 55m
Área útil	320m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina, duas casas que podem voltar a ser uma, churrasqueira com fogão a lenha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	220,00
Referência imobiliária	726
Valor	676.000,00
Imobiliária / contato	Suleide Dono Imóveis / 11-97043-8269

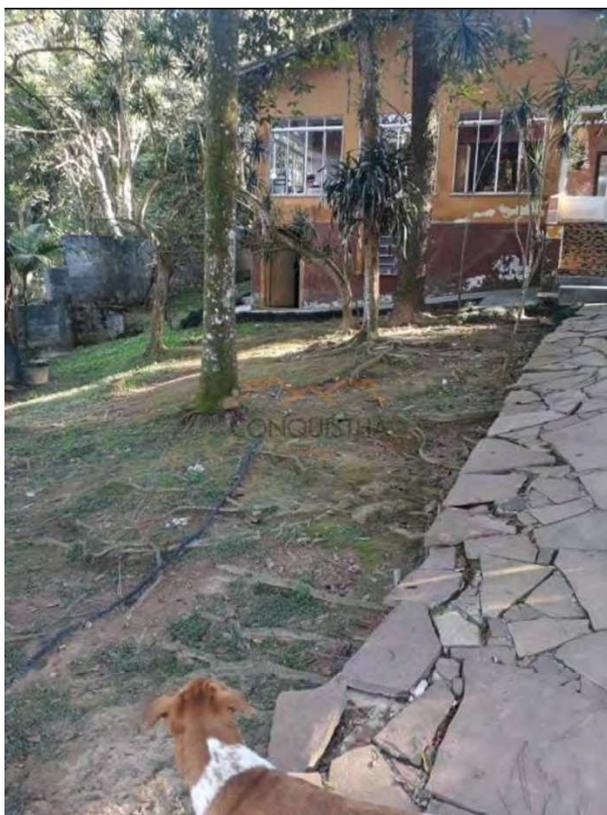


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.800m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	296m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	7
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com piscina e churrasqueira, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples.
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	120,00
Referência imobiliária	4091
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 11:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº1.700
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.301
Índice Fiscal	68,71@2022
Área do terreno	1.716m ²
Dimensões do terreno	Frente = 18m / Profundidade = 95m
Área útil	210m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Chácara com fundo para represa, pomar, edícula, documentação ok.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	ISBCH650
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Alexandre Cruz Imóveis / 11-97371-9566



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 12:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.716m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	340m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	20
Topografia	Plano
Características	Chácara salão envidraçado, vestiários, piscina ampla, SPA aquecido, área gourmet completa, cozinha industrial, documentação ok.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0006
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Bellajardim Imóveis / 11-4432-1800



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➔(-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➔(-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➔(-)ΔV3	ΔV4	Vu' ➔(-)ΔV4
Paradigma									
1	656,00	0,00	656,00	0,00	656,00	16,00	640,00	0,00	656,00
2	116,67	-203,33	320,00	0,00	116,67	0,00	116,67	0,00	116,67
3	91,96	19,06	72,90	0,00	91,96	0,00	91,96	0,00	91,96
4	243,05	85,47	157,58	0,00	243,05	0,00	243,05	7,88	235,17
5	1.070,22	603,45	466,76	0,00	1.070,22	0,00	1.070,22	23,34	1.046,88
6	172,04	99,17	72,87	0,00	172,04	0,00	172,04	0,00	172,04
7	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73
8	548,05	398,90	149,15	0,00	548,05	0,00	548,05	-7,46	555,50
9	914,13	740,71	173,43	0,00	914,13	0,00	914,13	-8,67	922,80
10	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82
11	470,05	176,18	293,87	0,00	470,05	0,00	470,05	-14,69	484,74
12	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08
Média	423,98		264,02		423,98		422,65		423,95
Desvio Padrão	321,09		174,81		321,09		320,07		319,01
CV	75,73%		66,21%		75,73%		75,73%		75,25%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		64,4%			
Transposição	Obrigatório	75,2%	66,2%		Usar
Profundidade	Obrigatório	64,4%	75,7%		Usar
Testada	Obrigatório	65,3%	75,7%		Usar
Topografia	Complementar	65,3%	75,2%		Não usar
Todos			75,7%		

Tabela 03

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

SANEAMENTO AMOSTRAL					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	640,00				
2	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00
3	72,90				
4	149,70	149,70	149,70	149,70	149,70
5	443,42				
6	72,87				
7	253,73	253,73	253,73	253,73	253,73
8	156,61	156,61	156,61	156,61	156,61
9	182,10	182,10	182,10	182,10	182,10
10	400,82	400,82	400,82	400,82	400,82
11	308,56	308,56	308,56	308,56	308,56
12	151,08	151,08	151,08	151,08	151,08
Média	262,65	240,32	240,32	240,32	240,32
Média + 45%	407,11	372,50	372,50	372,50	372,50
Média - 45%	144,46	132,18	132,18	132,18	132,18
Desvio padrão	169,12	95,26	95,26	95,26	95,26
Elementos	12	8	8	8	8

Tabela 04

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogezado (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			107,94			40,00			20,00			1,00					
Avaliando	2.338,50	240,32	107,94	1,0000	0,0000	35,00	1,0000	0,0000	28,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	240,32	561.988,32
Pesquisados																	
1	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0250	0,0250		1,0000	0,0000	0,9756	234,46	703.375,61
2	18.000,00	240,32		0,3646	-0,6354		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	2,7428	659,15	11.864.781,41
3	15.000,00	240,32		1,2614	0,2614		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,7928	190,51	2.857.724,07
4	3.000,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,6159	148,02	444.055,20
5	1.557,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,4143	99,57	155.033,99
6	9.826,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,4236	101,79	1.000.208,37
7	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	240,32	720.960,00
8	3.200,00	240,32		3,5472	2,5472		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,2858	68,67	219.750,13
9	1.100,00	240,32		5,0676	4,0676		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,1992	47,87	52.659,90
10	1.800,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	240,32	432.576,00
11	1.716,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,6565	157,76	270.715,32
12	6.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	240,32	1.441.920,00

Tabela 05

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES - VEIU (IBAPE/SP)															
Elemento	Descrição	Valor Unitário Básico (R\$/m²) junho de 2022	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
		R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
1	Salão	1.771,05	2.2.2 - Comercial Galpão Padrão Simples	1,125	431,35	60	20%	35	58,3%	0,538	d	14,00%	0,463	0,5703	490.116,81
2	Banho	1.771,05	2.2.2 - Comercial Galpão Padrão Simples	1,125	15,02	60	20%	35	58,3%	0,538	e	24,00%	0,409	0,5272	15.777,82
3	Casa	1.771,05	1.2.5 - Casa Padrão Médio	1,251	59,33	60	20%	35	58,3%	0,538	d	15,00%	0,457	0,5660	74.397,37
6	Varanda	1.771,05	1.2.5 - Casa Padrão Médio	1,251	51,30	60	10%	35	58,3%	0,538	c	5,00%	0,511	0,5602	63.667,04
VALOR TOTAL (R\$) =														643.959,04	

Tabela 06

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM																
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Cp	Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia		Ft	Vua	Vt				
			Índice Fiscal	Fator Localização		Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente				Índice de Topogr.			
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	ΣC	Vua	Vt		
Paradigma	2.338,50	240,32	107,94	FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft						
Pesquisados																
1	3.000,00	240,32	107,94	1,0000	50,00	1,0000	60,00	1,0250	1,00	1,0000		0,9756	234,46	703.375,61		
2	18.000,00	240,32	296,06	0,3646	300,00	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000		2,7428	659,15	11.864.781,41		
3	15.000,00	240,32	85,57	1,2614	230,77	1,0000	65,00	1,0000	1,00	1,0000		0,7928	190,51	2.857.724,07		
4	3.000,00	240,32	68,71	1,5710	120,00	1,0000	25,00	1,0000	0,95	1,0526		0,6159	148,02	444.055,20		
5	1.557,00	240,32	45,72	2,3609	77,85	1,0000	20,00	1,0000	0,95	1,0526		0,4143	99,57	155.033,99		
6	9.826,00	240,32	45,72	2,3609	163,77	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000		0,4236	101,79	1.000.208,37		
7	3.000,00	240,32	107,94	1,0000	75,00	1,0000	40,00	1,0000	1,00	1,0000		1,0000	240,32	720.960,00		
8	3.200,00	240,32	30,43	3,5472	48,48	1,0000	66,00	1,0000	1,05	0,9524		0,2858	68,67	219.750,13		
9	1.100,00	240,32	21,30	5,0676	55,00	1,0000	20,00	1,0000	1,05	0,9524		0,1992	47,87	52.659,90		
10	1.800,00	240,32	107,94	1,0000	90,00	1,0000	20,00	1,0000	1,00	1,0000		1,0000	240,32	432.576,00		
11	1.716,00	240,32	68,71	1,5710	95,33	1,0000	18,00	1,0000	1,05	0,9524		0,6565	157,76	270.715,32		
12	6.000,00	240,32	107,94	1,0000	600,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000		1,0000	240,32	1.441.920,00		

Tabela 07

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.771,05													
1	1.771,05													
2	1.771,05													
3	1.771,05													
4	1.771,05													
5	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	160,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	5,00%	0,523	0,6188	192.875,30
6	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	10,00%	0,624	0,6996	403.422,35
7	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	250,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	354.246,14
8	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	400,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	403.180,62
9	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	320,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	453.435,06
10	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	28,00%	0,397	0,5174	298.353,66
11	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	210,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	211.669,82
12	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,200	340,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	c	5,00%	0,776	0,8204	592.817,42

Tabela 08

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	703.375,61	0,00	3,0709
2	6.400.000,00	0,90	5.760.000,00	11.864.781,41	0,00	0,4855
3	1.215.000,00	0,90	1.093.500,00	2.857.724,07	0,00	0,3826
4	499.000,00	0,90	449.100,00	444.055,20	0,00	1,0114
5	960.000,00	0,90	864.000,00	155.033,99	192.875,30	2,4834
6	1.199.000,00	0,90	1.079.100,00	1.000.208,37	403.422,35	0,7688
7	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	720.960,00	354.246,14	1,0045
8	960.000,00	0,90	864.000,00	219.750,13	403.180,62	1,3870
9	676.000,00	0,90	608.400,00	52.659,90	453.435,06	1,2021
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	432.576,00	298.353,66	1,3544
11	800.000,00	0,90	720.000,00	270.715,32	211.669,82	1,4926
12	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	1.441.920,00	592.817,42	0,7077
					MÉDIA:	1,2792

Tabela 09

VALOR DO IMÓVEL	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	561.988,32
Valor da Benfeitoria - Vb	643.959,04
Fam	1,2650
Valor do Imóvel - Vi	1.525.553,88
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	240,32
DP da Amostra	95,26
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	95,31
Amplitude (%)	39,66%
Grau de Precisão	I

Tabela 10

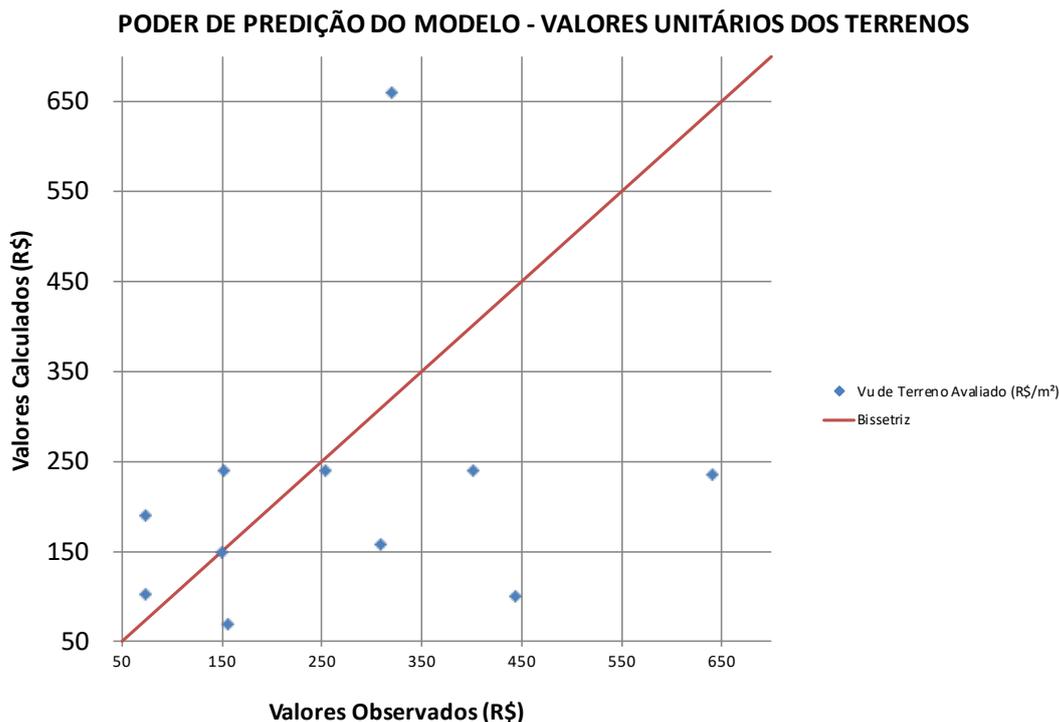


Gráfico 01

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, que já depreciaram por completo por conta da idade avançada ou mau estado de conservação. O segundo grupo contém imóveis com

benfeitorias com algum valor comercial. Para estes imóveis, foi feito o cálculo do valor das benfeitorias devidamente depreciadas pelo estado de conservação e decrepitude, segundo o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP. Do valor ofertado subtraiu-se as benfeitorias para então realizar a homogeneização das amostras para se estabelecer o valor médio do terreno.

5. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

6. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

7. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$Va = (Po \times Ff) / Au$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

8. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

9. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} \times (1-\text{R})$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

10. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

11. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

12. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

13. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

14. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

15. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

16. Fator de Homogeneização Resultante (F_{FRES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: I

17. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: I

18. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU II

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: II

19. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: I

20. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO TERRENO (V_t)

240,32 R\$/m²

Base julho de 2022

21. As benfeitorias existentes no terreno foram calculadas na tabela 6 deste anexo e resultaram no valor de:

VALOR BENFEITORIAS (V_B)

643.959,04R\$

Base julho de 2022

22. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 9, resultando em:

FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)

1,2792

Base julho de 2022

23. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Foi aplicado Fatos de Ajuste de Mercado de 15% em virtude da oferta aceitar contrapropostas;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DOROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	10
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	15
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	21
6. CONCLUSÃO.....	24
7. ENCERRAMENTO.....	25
 ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS E TERRENOS.....	 26
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	39

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados n 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um terreno de matrícula 26.183 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um terreno, situada à Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

Informações: Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.

Direito de propriedade: Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.

Data base: A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 11:30, com a presença do Sr. Leandro Batistini.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado e rede de esgoto. Está a uma distância de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso parcialmente compatível com a região onde se encontra. Na região predominam imóveis residenciais, porém é possível encontrar imóveis comerciais e de serviços, principalmente sobre a Estrada do Rio Acima. As dimensões do terreno estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: SBCGeo.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote indicado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;
- IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;
- V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;
- VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;
- VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;
- IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.

As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCt (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

É admitido uso misto em todas as subáreas, desde que obedecida a legislação municipal de uso e ocupação do solo e as disposições quanto a parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas nesta lei.

O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Seção V - Dos mecanismos de compensação das atividades:

Artigo 95 - As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCt	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	<ul style="list-style-type: none"> I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental; II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental; III - recuperar áreas urbanas degradadas; IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	<ul style="list-style-type: none"> I - garantir usos de baixa densidade populacional; II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal; V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

Lote mínimo (m ²)	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m ²)	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m ²)	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco
Bairro	Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	077
Logradouro	06048.620.102-1
Índice Fiscal	R\$107,49/m ² @ 2022
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	26.183 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	478,50m ² (Conforme Matrícula) DESATUALIZADA EM VIRTUDE DO NOVO TRAÇADO DA AV. RIO ACIMA.
	970,00m ² (Aproximadamente) - Conforme Cadastro Fiscal do Município de São Bernardo do Campo e aferido no local durante a vistoria
Dimensões do terreno	Frente = 28,00m / Profundidade Equiv. = 35,00m
Topografia	Active superior a 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Terreno
Estado geral de conservação	N/D
Vagas defronte ao imóvel	10 (sobre Rua Luiza Viezzer Finco)
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Não
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado.

Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias.

Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto.

O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo.

Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m², a Planta do Município gira em torno de 970,00m². A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote.

Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m².

4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista da Estrada do Rio Acima sentido nordeste.

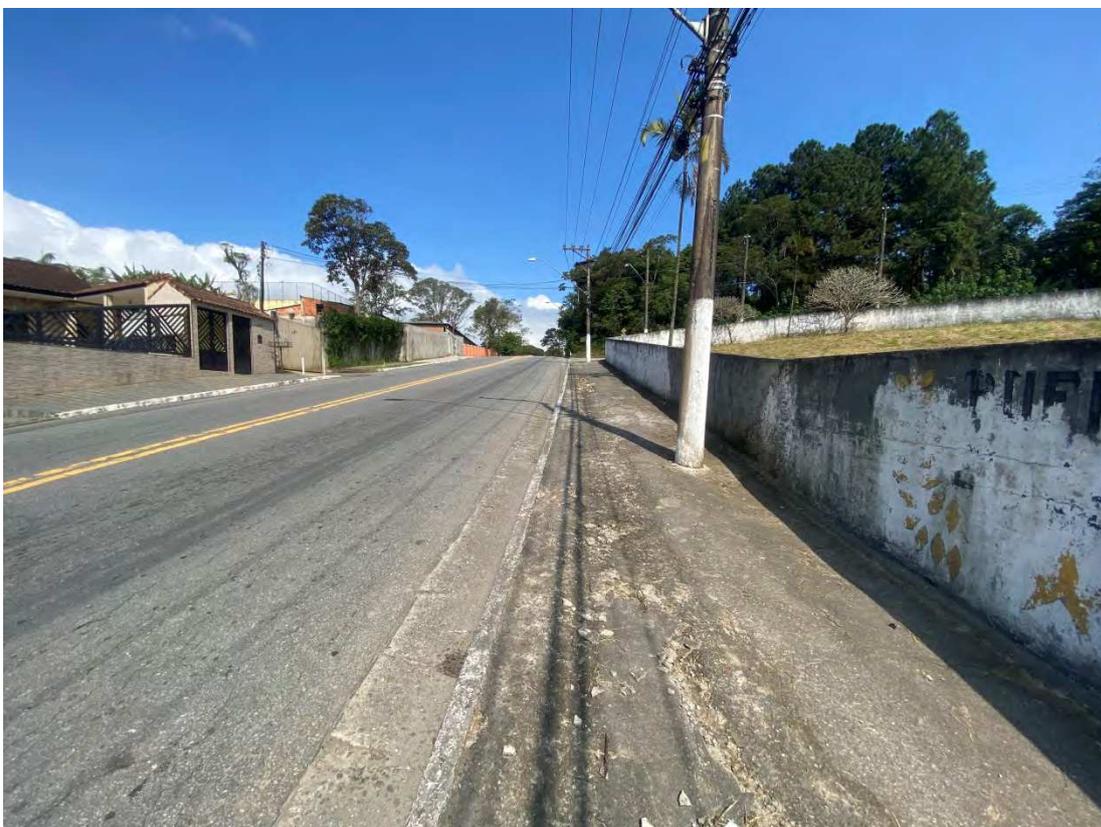


Foto 02: Vista da Estrada do Rio Acima sentido sudoeste.



Foto 03: Vista do terreno desde a parte mais baixa. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



Foto 04: Vista da parte mais baixa do terreno. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5



Foto 05: Vista da parte mais baixa do terreno. Seta vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



Foto 06: Vista do terreno desde esquina. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



Foto 07: Vista desde a parte mais alta do terreno, sobre Rua Luiza Viezzer Finco. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

NOTA IMPORTANTE:

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que a despeito da proximidade e da similaridade entre todas as amostras (separadas em dois grupos: terrenos e chácaras), a aplicação do fator localização trouxe distorções ao modelo. Analisando separadamente o grupo das primeiras 4 amostras, sendo todas de terrenos, percebemos grande oscilação de valores. Quando analisamos a segunda porção das amostras, de terrenos com benfeitorias, todas constituídas de chácaras, também observamos grande variação de valores, após a retirada do valor das benfeitorias para obtermos o valor da terra nua. A dinâmica de variação de preços não é compatível com as variações do índice fiscal, a determinação de preço parece não seguir parâmetros de valoração da terra nua somada às benfeitorias. O que se observa é que os vendedores não conseguem transferir o valor das benfeitorias ao valor de venda, ou ainda, acabam por ofertar suas propriedades no mercado levando em conta apenas o valor das benfeitorias, sem conseguir incluir o real valor da terra nua. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que

propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes. Parece existir certa “barreira psicológica” de ofertar propriedades com valores muito elevados no mercado, tendo em vista que a região acabou ao longo dos anos por ser acometida por ocupações irregulares, de padrão proletário, não recebendo a devida atenção do poder público. Esse fator gerou inúmeras incertezas a possíveis compradores de lotes maiores. Desta forma, propriedades com grande área de terreno acabam sendo ofertadas por valores similares a outras que possuem área construída similar, mas com área de terreno muito menor.

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 240,32 R\$/m² para o mês de julho de 2022.

O valor do terreno é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T \times F_{AM}$$

$$V_T = 240,32 \times 970 \times 1,2792$$

$$V_T = 298.204,71$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 298.204,71

Julho/2022

Onde:

V_T = Valor do terreno

V_U = Valor básico unitário do m² de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

A_T = Área do terreno (970m²)

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

FAM = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 5 do Anexo II

NOTA IMPORTANTE:

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que o terreno avaliando possui uma característica singular, ou seja, ele está de frente para a Estrada Rio Acima, é um terreno de esquina e possui características de ocupação tanto comercial quanto residencial, o que o torna versátil. Está em aclave, o que o coloca em posição vantajosa em relação à estrada, está totalmente limpo e sem árvores, sendo que sua ocupação está bastante facilitada. Não foram observadas muitas amostras de terrenos com esses atributos, sendo apenas a amostra 1 um terreno muito próximo ao avaliando e de frente para a mesma estrada. Isso posto, iremos atribuir valorização adicional, no valor máximo estabelecido em norma.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\mathbf{FATOR\ DE\ ARBÍTRIO\ (FA) = 1,15}$$

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (V_{IF}) é:

$$V_{IF} = V_T \times FA$$

$$V_{IF} = 298.204,71 \times 1,15$$

$$V_{IF} = 342.935,42$$

VALOR DO IMÓVEL FINAL = R\$ 342.935,42

Que, em números redondos é igual a:

VALOR DO IMÓVEL FINAL = R\$ 343.000,00

Julho/2022

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

Valor do imóvel

R\$ 343.000,00

(Trezentos e quarenta e três mil reais)

Julho/2022

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 19 (desenove) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 9 (nove folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 10 (dez folhas).

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 2 de agosto de 2022.


Eduardo C. T. Ferrão

ANEXO I

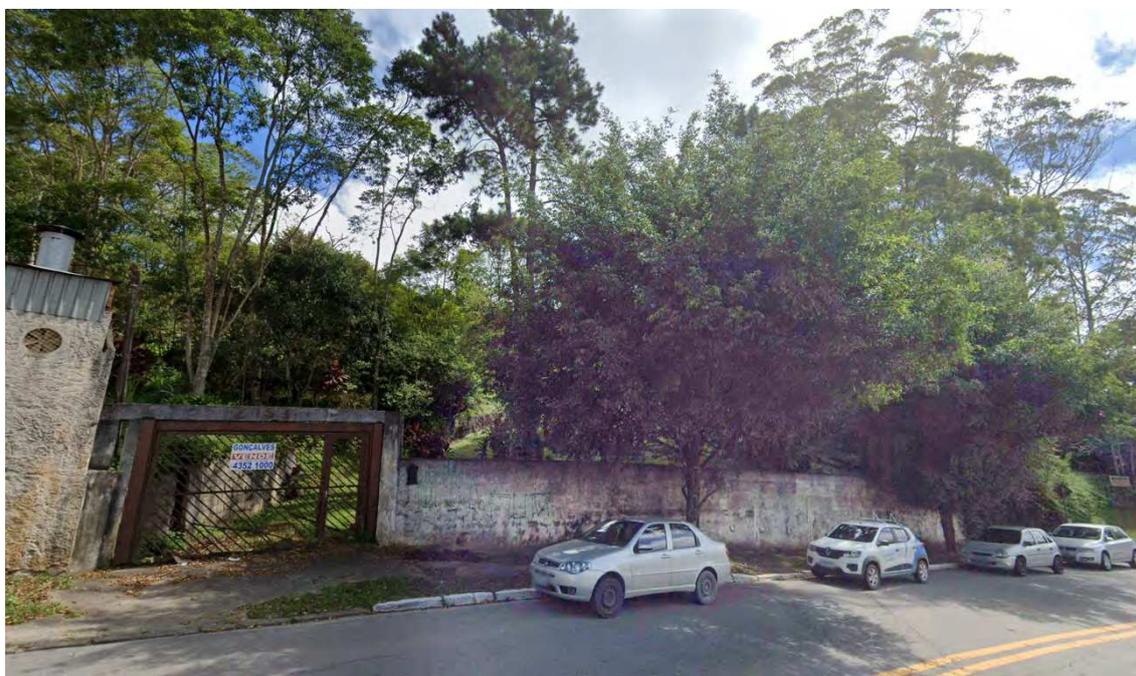
PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS E TERRENOS

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01:

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06048.620.016
Índice Fiscal	R\$107,49@2022
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 40m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Active maior que 10%
Características	Terreno murado com algumas árvores próximo ao comércio do Riacho Grande
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	85002
Valor	2.400.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11-4401-1004



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Ângela Gianoto
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	04067.410.027
Índice Fiscal	R\$296,06@2022
Área do terreno	18.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 300m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com frente e fundo para represa, sendo um lote maior de 60x300m, 7 de 7x350m e 7 de 10x50m, muito próximo do centro do Riacho Grande.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	4475
Valor	6.400.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177

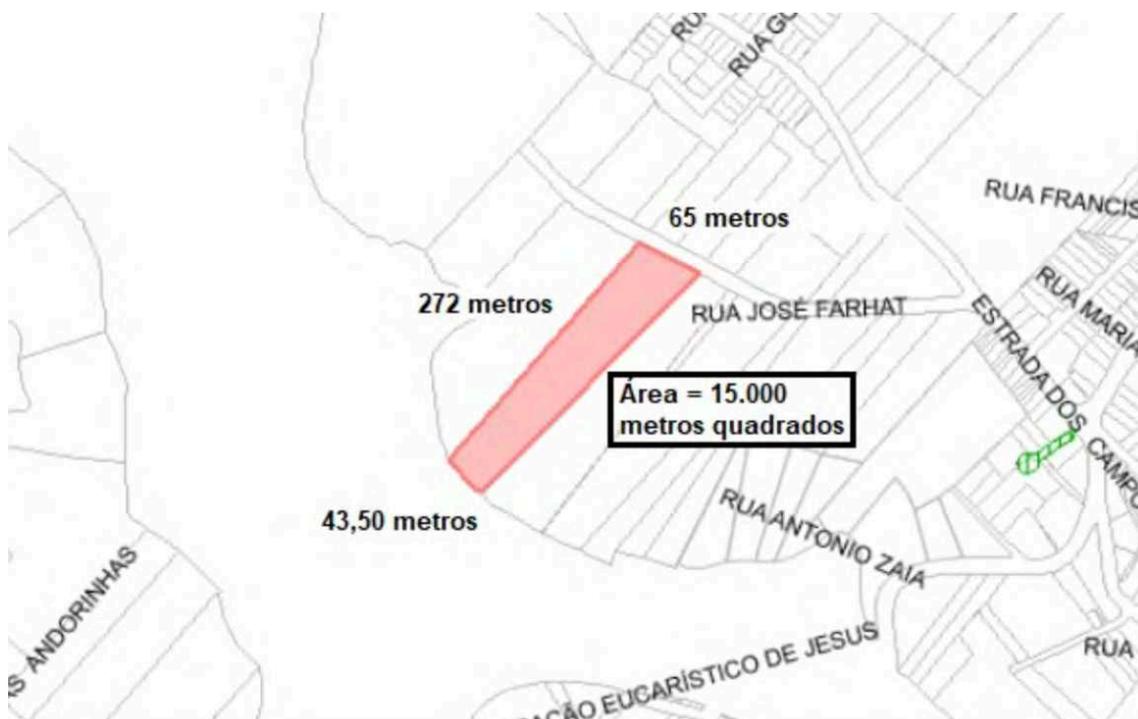


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat nº321
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06002.620.021
Índice Fiscal	R\$85,57@2022
Área do terreno	15.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 65m / Profundidade = 272m
Área útil	92m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com fundo para represa, possui uma pequena construção sem valor comercial e um campo de futebol gramado com aproximadamente 4.000m ² .
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	GBUTNSFU
Valor	1.215.000,00
Imobiliária / contato	John Hennessey Imóveis / 19-98247-0831



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº516
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.200
Índice Fiscal	R\$68,71@2022
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 25m / Profundidade = 120m
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Atualmente sendo usado por uma empresa de reciclagem sem construções de valor comercial, torres de alta tensão passam pelo terreno.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	445
Valor	499.000,00
Imobiliária / contato	Velci Vidal Imóveis / 11-98105-9500



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	Servidão Particular Carlos Hayashi nº158, Condomínio Residencial Boa Vista
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06227.620.505
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	1.557m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 78m
Área útil	160m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Construção de madeira, revestimento cerâmico em todos os ambientes, terreno todo murado, gramado amplo com árvores frutíferas, canil, aviário, portaria 24hs, horta, lareira, cozinha integrada, 2 lavanderias.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	160,00
Valor do Condomínio	750,00
Referência imobiliária	CH0046
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	WR Imóveis / 11-4338-0770



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	Estrada da Roseira nº286
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06033.620.302
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	9.826m ²
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 164m
Área útil	296m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	14
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Leve declive
Características	Chácara com benfeitorias, baias para 4 cavalos, poço caipira 10 mil litros, fundo para represa, canil, amplo gramado com pomar, casa com lareira e sala 3 ambientes, cozinha com vista panorâmica, piscina e área de churrasqueira ampla, casa caseiro e oficina.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	297,00
Referência imobiliária	CH0543
Valor	1.199.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11-4122-7777



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	3.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 40m / Profundidade = 75m
Área útil	250m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(4 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Plano
Características	Casa principal toda avarandada contando com forno de pizza e cozinha externa, casa secundária conta com mais 2 quartos, piscina em bom estado.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0049
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Especialista Imóveis / 11-4335-5083



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Padre Bento Dias Pacheco nº336
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06043.620.525
Índice Fiscal	R\$30,43@2022
Área do terreno	3.200m ²
Dimensões do terreno	Frente = 66m / Profundidade = 49m
Área útil	400m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	5
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina desativada, precisa de reforma geral.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	26476
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 11-4339-1845



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Antônio Bisognini nº318
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06029.620.114
Índice Fiscal	R\$21,30@2022
Área do terreno	1.100m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 55m
Área útil	320m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina, duas casas que podem voltar a ser uma, churrasqueira com fogão a lenha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	220,00
Referência imobiliária	726
Valor	676.000,00
Imobiliária / contato	Suleide Dono Imóveis / 11-97043-8269

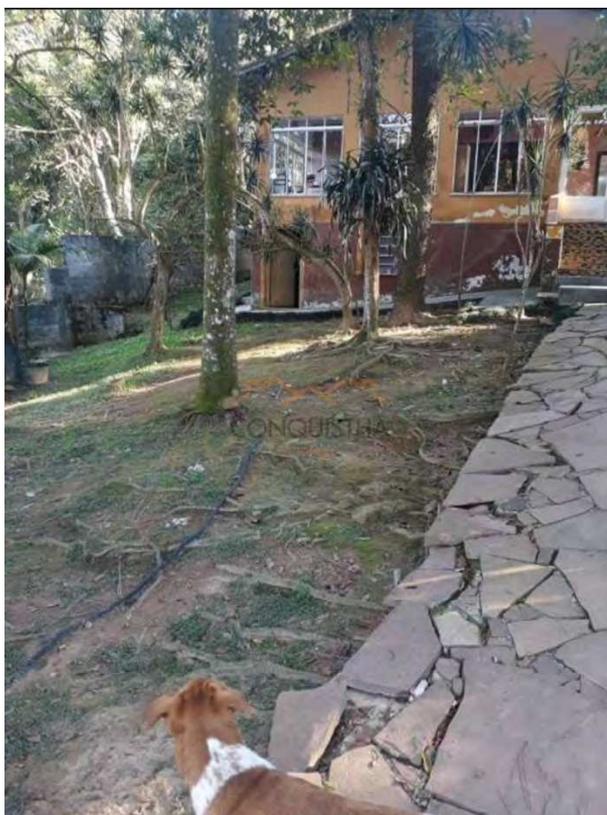


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.800m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	296m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	7
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com piscina e churrasqueira, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples.
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	120,00
Referência imobiliária	4091
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 11:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº1.700
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.301
Índice Fiscal	68,71@2022
Área do terreno	1.716m ²
Dimensões do terreno	Frente = 18m / Profundidade = 95m
Área útil	210m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Chácara com fundo para represa, pomar, edícula, documentação ok.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	ISBCH650
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Alexandre Cruz Imóveis / 11-97371-9566



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 12:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.716m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	340m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	20
Topografia	Plano
Características	Chácara salão envidraçado, vestiários, piscina ampla, SPA aquecido, área gourmet completa, cozinha industrial, documentação ok.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0006
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Bellajardim Imóveis / 11-4432-1800



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneiza do (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)						
	Vu	ΔV1	Vu' →(-)ΔV1	ΔV2	Vu' →(-)ΔV2	ΔV3	Vu' →(-)ΔV3	ΔV4	Vu' →(-)ΔV4
Paradigma									
1	656,00	0,00	656,00	0,00	656,00	16,00	640,00	0,00	656,00
2	116,67	-203,33	320,00	0,00	116,67	0,00	116,67	0,00	116,67
3	91,96	19,06	72,90	0,00	91,96	0,00	91,96	0,00	91,96
4	243,05	85,47	157,58	0,00	243,05	0,00	243,05	7,88	235,17
5	1.070,22	603,45	466,76	0,00	1.070,22	0,00	1.070,22	23,34	1.046,88
6	172,04	99,17	72,87	0,00	172,04	0,00	172,04	0,00	172,04
7	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73
8	548,05	398,90	149,15	0,00	548,05	0,00	548,05	-7,46	555,50
9	914,13	740,71	173,43	0,00	914,13	0,00	914,13	-8,67	922,80
10	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82
11	470,05	176,18	293,87	0,00	470,05	0,00	470,05	-14,69	484,74
12	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08
Média	423,98		264,02		423,98		422,65		423,95
Desvio Padrão	321,09		174,81		321,09		320,07		319,01
CV	75,73%		66,21%		75,73%		75,73%		75,25%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		64,4%			
Transposição	Obrigatório	75,2%	66,2%		Usar
Profundidade	Obrigatório	64,4%	75,7%		Usar
Testada	Obrigatório	65,3%	75,7%		Usar
Topografia	Complementar	65,3%	75,2%		Não usar
Todos			75,7%		

Tabela 03

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

SANEAMENTO AMOSTRAL					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	640,00				
2	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00
3	72,90				
4	149,70	149,70	149,70	149,70	149,70
5	443,42				
6	72,87				
7	253,73	253,73	253,73	253,73	253,73
8	156,61	156,61	156,61	156,61	156,61
9	182,10	182,10	182,10	182,10	182,10
10	400,82	400,82	400,82	400,82	400,82
11	308,56	308,56	308,56	308,56	308,56
12	151,08	151,08	151,08	151,08	151,08
Média	262,65	240,32	240,32	240,32	240,32
Média + 45%	407,11	372,50	372,50	372,50	372,50
Média - 45%	144,46	132,18	132,18	132,18	132,18
Desvio padrão	169,12	95,26	95,26	95,26	95,26
Elementos	12	8	8	8	8

Tabela 04

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																		
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4						
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia						
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma			107,94			40,00			20,00			1,00						
Avaliando	970,00	240,32	107,94	1,0000	0,0000	35,00	1,0000	0,0000	28,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	240,32	233.110,40	
Pesquisados																		
1	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0250	0,0250		1,0000	0,0000	0,9756	234,46	703.375,61	
2	18.000,00	240,32		0,3646	-0,6354		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	2,7428	659,15	11.864.781,41	
3	15.000,00	240,32		1,2614	0,2614		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,7928	190,51	2.857.724,07	
4	3.000,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,6159	148,02	444.055,20	
5	1.557,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	0,4143	99,57	155.033,99	
6	9.826,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,4236	101,79	1.000.208,37	
7	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	240,32	720.960,00	
8	3.200,00	240,32		3,5472	2,5472		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,2858	68,67	219.750,13	
9	1.100,00	240,32		5,0676	4,0676		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,1992	47,87	52.659,90	
10	1.800,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	240,32	432.576,00	
11	1.716,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	0,6565	157,76	270.715,32	
12	6.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	240,32	1.441.920,00	

Tabela 05

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1												2			3			4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Fator de Profundidade - Cp		Fator de Testada - Cf		Fator de Topografia		Fator de Profundidade - Cp		Fator de Testada - Cf		Fator de Topografia										
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coefficiente de Profund.	Frene Projetada	Coefficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Prof.	Coefficiente de Profund.	Frene Projetada	Coefficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia									
			If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft									
#	At	Vu	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	Vua	Vt	ΣC											
Paradigma	970,00	240,32	240,32	107,94	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft														
Pesquisados																									
1	3.000,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	50,00	1,0000	60,00	1,0250	1,00	1,0000	234,46	703.375,61	0,9756											
2	18.000,00	240,32	240,32	296,06	0,3646	300,00	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000	659,15	11.864.781,41	2,7428											
3	15.000,00	240,32	240,32	85,57	1,2614	230,77	1,0000	65,00	1,0000	1,00	1,0000	190,51	2.857.724,07	0,7928											
4	3.000,00	240,32	240,32	68,71	1,5710	120,00	1,0000	25,00	1,0000	0,95	1,0526	148,02	444.055,20	0,6159											
5	1.557,00	240,32	240,32	45,72	2,3609	77,85	1,0000	20,00	1,0000	0,95	1,0526	99,57	155.033,99	0,4143											
6	9.826,00	240,32	240,32	45,72	2,3609	163,77	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000	101,79	1.000.208,37	0,4236											
7	3.000,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	75,00	1,0000	40,00	1,0000	1,00	1,0000	240,32	720.960,00	1,0000											
8	3.200,00	240,32	240,32	30,43	3,5472	48,48	1,0000	66,00	1,0000	1,05	0,9524	68,67	219.750,13	0,2858											
9	1.100,00	240,32	240,32	21,30	5,0676	55,00	1,0000	20,00	1,0000	1,05	0,9524	47,87	52.659,90	0,1992											
10	1.800,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	90,00	1,0000	20,00	1,0000	1,00	1,0000	240,32	432.576,00	1,0000											
11	1.716,00	240,32	240,32	68,71	1,5710	95,33	1,0000	18,00	1,0000	1,05	0,9524	157,76	270.715,32	0,6565											
12	6.000,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	600,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	240,32	1.441.920,00	1,0000											

Tabela 06

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	le	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Foc	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão												Vb
Avaliando	1.771,05													
1	1.771,05													
2	1.771,05													
3	1.771,05													
4	1.771,05													
5	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	160,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	5,00%	0,523	0,6188	192.875,30
6	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	10,00%	0,624	0,6996	403.422,35
7	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	250,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	354.246,14
8	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	400,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	403.180,62
9	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	320,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	453.435,06
10	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	28,00%	0,397	0,5174	298.353,66
11	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	210,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	211.669,82
12	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,200	340,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	c	5,00%	0,776	0,8204	592.817,42

Tabela 07

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	703.375,61	0,00	3,0709
2	6.400.000,00	0,90	5.760.000,00	11.864.781,41	0,00	0,4855
3	1.215.000,00	0,90	1.093.500,00	2.857.724,07	0,00	0,3826
4	499.000,00	0,90	449.100,00	444.055,20	0,00	1,0114
5	960.000,00	0,90	864.000,00	155.033,99	192.875,30	2,4834
6	1.199.000,00	0,90	1.079.100,00	1.000.208,37	403.422,35	0,7688
7	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	720.960,00	354.246,14	1,0045
8	960.000,00	0,90	864.000,00	219.750,13	403.180,62	1,3870
9	676.000,00	0,90	608.400,00	52.659,90	453.435,06	1,2021
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	432.576,00	298.353,66	1,3544
11	800.000,00	0,90	720.000,00	270.715,32	211.669,82	1,4926
12	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	1.441.920,00	592.817,42	0,7077
					MÉDIA:	1,2792

Tabela 08

VALOR DO IMÓVEL	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	233.110,40
Valor da Benfeitoria - Vb	-
Fam	1,2792
Valor do Imóvel - Vi	298.204,71
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	240,32
DP da Amostra	95,26
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	95,31
Amplitude (%)	39,66%
Grau de Precisão	I

Tabela 09

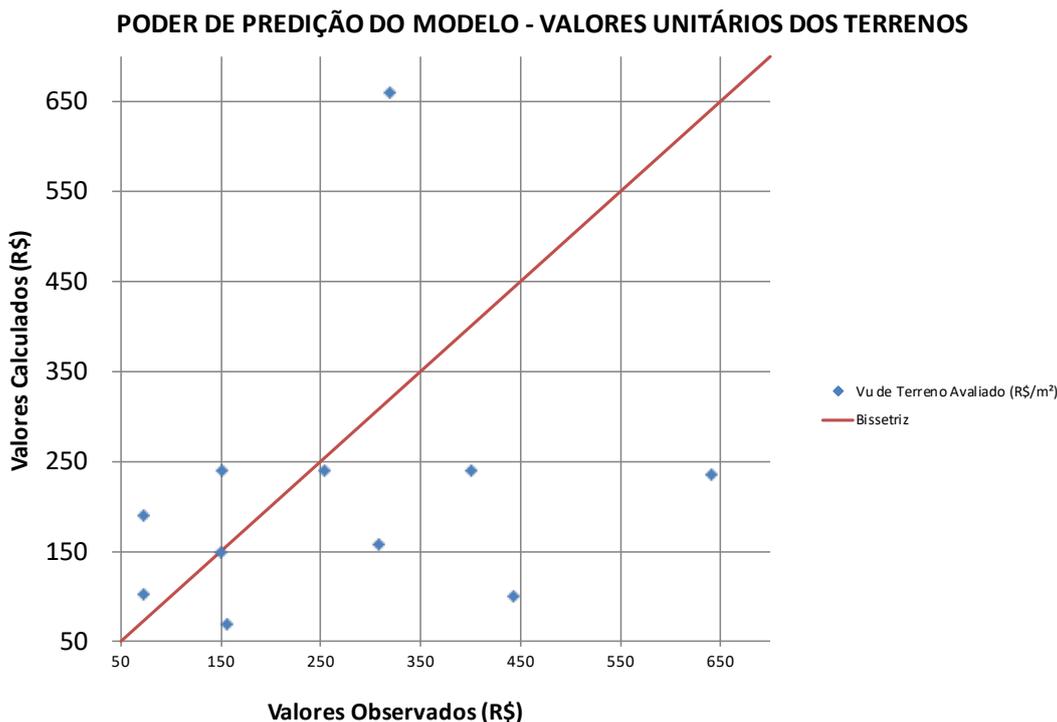


Gráfico 01

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram todas consideradas sem valor comercial.
4. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

5. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

6. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{Va = (Po \times Ff) / Au}$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

7. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

8. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

9. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

10. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

11. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

12. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

13. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

14. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada

amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

15. Fator de Homogeneização Resultante (F_{RES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: I

16. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: I

17. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU II

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: I

18. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: I

19. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO TERRENO (V_t)

240,32 R\$/m²

Base julho de 2022

20. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 5, resultando em:

FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)
1,2792
Base julho de 2022

21. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Foi aplicado Fatos de Ajuste de Mercado de 15% em virtude da oferta aceitar contrapostas;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DOROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem, mui respeitosamente, requerer:

1. O **levantamento dos honorários provisórios** depositados, informando, para tanto, os meus dados a seguir: RG 19.491.777-0 SSP/SP e CPF nº

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

330.077.748-88, conforme consta no **Formulário MLE** (Mandado de Levantamento Eletrônico) constante no ANEXO I.

2. Requer, ainda, a **fixação dos honorários definitivos** conforme já arbitrado inicialmente.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 6 de agosto de 2022.



EDUARDO C. T. FERRÃO

ANEXO I:

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **002002-31.2022.8.26.0564**

Nome do beneficiário do levantamento: Eduardo Cunha de Toledo Ferrão (PERITO)

Advogado: n/a

OAB: n/a

Nº da página do processo onde consta procuração: n/a

Tipo de levantamento: () Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 20.250,00

CPF ou CNPJ:330.077.748-88

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
(X) III – Crédito em conta para outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO BRADESCO / Ag. 0495-2 / Cc. 0137593-8

Observações:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0749/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/08/2022. Considera-se a data de publicação em 10/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)

Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)

Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)

Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 81/82: Diante da manifestação do perito (fls. 84), aguarde-se por mais dez dias a conclusão do laudo. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 8 de agosto de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

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):

"Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo de avaliação de fls. 88/331."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 09 de agosto de 2022. Eu, _____, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0754/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo de avaliação de fls. 88/331.""

São Bernardo do Campo, 9 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0754/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/08/2022. Considera-se a data de publicação em 11/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: ""Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo de avaliação de fls. 88/331.""

São Bernardo do Campo, 9 de agosto de 2022.

Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam feitos em poupança.



Olá Sra. MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA - massouza , última visita em 09/08/2022, 11:57hs

DEPÓSITO JUDICIAL CUSTAS USUÁRIO 0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

Mandado Gravado - 20220810155150008068

Processo

Número do Processo:	0002002-31.2022.8.26.0564
Comarca:	São Bernardo do Campo
Foro:	Foro De São Bernardo Do Campo
Ofício/Cartório:	Cartório Da 2ª. Vara Cível
Vara:	2ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
Partes:	Autor	Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros.	094.105.268-09
	Adv. Autor	Ana Paula Cantão	280.298.658-99
	Réu	Doroti Finco e outros.	584.850.668-04
	Adv. Réu	Rosangela Regina Alves	254.873.658-06

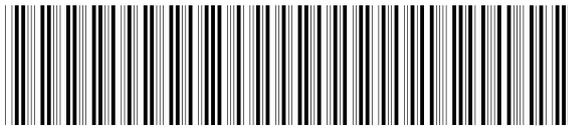
Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

Contas Judiciais do Processo*	Número da Conta Judicial	Valor Depositado
+	1900114714427	R\$ 20.250,00
Saldo de Capital Disponível	0,00	

Número da Solicitação	Número da Conta	Parcela	Beneficiário	Valor Solicitação R\$	Situação	Ações
1	1900114714427	1	EDUARDO CUNHA DE TOLEDO FERRAO	20.765,18	Enviado ao BB	
	1900114714427	2				
	1900114714427	3				
	1900114714427	4				

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



00020023120228260564

DOROTI FINCO e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 336, para informar que **concordam** com os Laudos de avaliação imobiliária realizados às fls. 88/331.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 22 de agosto de 2022.

Rosangela Regina Alves
OAB/SP nº 360.457

Danilo Ferreira Chaves
OAB/SP nº 375.611



CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar **IMPUGNAÇÃO PARCIAL AO LAUDO DE AVALIAÇÃO** pelos motivos de fato e de direito seguir alinhados.

1. Em que pese o brilhante trabalho apresentado pelo Perito Judicial, o certo é que em relação ao imóvel situado à Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo (fls. 129/196), o laudo pericial deixou de analisar questões relevantes.



CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

2. Com efeito. O imóvel em questão encontra-se em terreno irregular, com declive em direção a represa, com vegetação fechada e nativa da mata atlântica, de sorte que qualquer retirada de árvores ou "desmatamento" para edificação estará sujeito a compensação ambiental e pagamentos de taxas elevadas, implicando em desvalorização do imóvel, o que não foi considerado no laudo pericial.

3. Segundo se infere da matrícula n. 42.753, do 2º Registro de Imóveis local, o imóvel possui área total de 5.192,35m², sendo certo que deste total **4878,60 m² apresenta cobertura vegetal** conforme comprova foto satélite de fls. 136 e cadastro da Municipalidade local, *in verbis*:



FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO / EXPEDIENTE			Rubrica
Número	Exercício	Folha	
SB - 50936	2020		

IFISI - CADASTRO PARTE FISICA IMOVEL

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

[INQ] ADD-CHG-INQ-DEL Fase E *IMOB*

Versão: PMSBC-SF.2 CAD. IMOBILIARIO - ATUALIZACAO DA PARTE FISICA Data 16072020

Ultima Vistoria no Imovel

Inscr. Imob: [620][102][111][000] preencha [mes/ano/motivo] [09][2006][3]

Terreno: 5.192,35 m² Superfic. Proc. Is. Tx. Limp. Publ. [0][0][0]

Proporc. [0,00] m² 0 - [NAO] Nivel [0,00] Fatusolo [0,00]

Complem. [0,00] m² Corrego [0,00] Zoneamento [ZUR]

Cob. Veg. 4.878,60 m² Excesso: [0,00] m² Fat. Local. [0,00]

Local: Rua/Trecho [00000][00][000][000][0] N. [00133] Compl. []

00000 000 Bloco [] Ap/S1/Cj/Bx []

QID.	Rua-Trecho	Metragem	Fr. Projet.	Curva-Ch	Ar. Ideal	LPI	VD	CD	PP
FR. 1	[0601E][01][620][102][1]	[20,90]	[20,90]	[0,00]	[0,00]				[0]
[1] 2	[00000][00][000][000][0]	[0,00]	[0,00]	[0,00]	[0,00]				[0]

RUA LUIZA VIEZZER FINCO

09931 405 Numero [133]
00000 000 Numero []

-- CONSTRUCAO -- [Areas em M2] -- Processo/Ano/Local [000299 / 1991] - [RG]

Area Total [28,39] Pavimento [00] de [01] Categoria de Uso [00][00][00]

Util./Metr./Tipo 1. [28,39] [1] 2. [0,00] [0] 3. [0,00] [0]

Qtde Classif. [02] C1- [68,39] [04] 1987 * C2- [20,00] [13] 1991

Metr./Tipo/Exerc. C3- [0,00] [00] 0000 * C4- [0,00] [00] 0000



CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

4. Como se vê, a área é predominantemente de cobertura vegetal, com restrições da Lei Estadual n. 13.579/2009, sendo certo ainda que em razão da limitação de uso da área o artigo 27 da Lei Municipal n. 6.594/2017 concede a isenção parcial de IPTU, segundo declaração administrativa a seguir reproduzida:



Município de São Bernardo do Campo
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL

1. Proprietário	JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO - ESPOLO																										
2. Localização do Imóvel	Rua Luiza Viezzel Finco, nº 133																										
3. Inscrição Imobiliária	620.102.111.000																										
4. Classificação ambiental da área	<input checked="" type="checkbox"/> Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM <input type="checkbox"/> Área Urbana <input type="checkbox"/> Parque Estadual da Serra do Mar <input checked="" type="checkbox"/> Área de Preservação Permanente <input type="checkbox"/> Outros																										
5. Identificação da vegetação local	<input type="checkbox"/> Vegetação Primária <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação Exótica <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação nativa da Mata Atlântica secundária em regeneração <input type="checkbox"/> Gramíneas <input type="checkbox"/> Outros																										
6. Infra-estrutura existente no imóvel	<input checked="" type="checkbox"/> Moradia <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Edícula <input type="checkbox"/> Quiosque <input type="checkbox"/> Quadra <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Canil <input checked="" type="checkbox"/> Outros:																										
7. Metragens significativas do imóvel, conforme IFISI.	<table border="1"> <tr> <td>Área Total</td> <td>5.192,35</td> <td>m²</td> <td>Vegetação de Porte Arbóreo</td> <td>4.878,60</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Edificações</td> <td>88,39</td> <td>m²</td> <td>Gramíneas (20%#)</td> <td>-----</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Viário</td> <td>-----</td> <td>m²</td> <td>Hortifrutigranjeira</td> <td>-----</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Outros</td> <td>225,36</td> <td>m²</td> </tr> </table>			Área Total	5.192,35	m ²	Vegetação de Porte Arbóreo	4.878,60	m ²	Edificações	88,39	m ²	Gramíneas (20%#)	-----	m ²	Viário	-----	m ²	Hortifrutigranjeira	-----	m ²				Outros	225,36	m ²
Área Total	5.192,35	m ²	Vegetação de Porte Arbóreo	4.878,60	m ²																						
Edificações	88,39	m ²	Gramíneas (20%#)	-----	m ²																						
Viário	-----	m ²	Hortifrutigranjeira	-----	m ²																						
			Outros	225,36	m ²																						
8. Cobertura vegetal do imóvel	4.878,60 m ²																										
9. Esse laudo é válido até:	12/2023																										
10. Comentários	Com base nas fotos aéreas vistoria e relatório fotográfico atual, informamos que o imóvel SE ENQUADRA NO ARTIGO 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 6594/2017, de 27 de setembro de 2017.																										

SMA-202, em 15 de julho de 2020.

Técnico Responsável

NATACIA RABELLO GOMES
Estagiária Bióloga - Matrícula nº 80.126-3



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

5. Em que pesem os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito a respeito das oscilações de valores dos imóveis utilizados como parâmetros para atribuição do valor da avaliação em evidência, ***não se verificou a aplicação o fator de redução em razão da predominante restrição da área vegetal acima aventada.***

6. Outrossim, ***não há menção clara de que os imóveis utilizados ao método comparativo apresentam as restrições em discussão***, bem como ***não há menção do fator de redução em razão da necessidade de reformas/reparos da edificação***, de sorte que o valor encontrado apresenta-se, *data máxima vênia*, excessivo em prejuízo a alienação judicial.

7. De mais a mais, é certo ainda que o coeficiente de aproveitamento do imóvel, nos termos da lei estadual, é de 0,5, ou seja, somente 50% do terreno pode ser utilizado para eventual ocupação, vinculando-se ainda os demais índices, como, por exemplo, a permeabilidade de 40% da área, cujas questões não foram consideradas como fator de redução do valor.

8. Desta forma, de rigor a intimação do Sr. Perito Judicial para os devidos esclarecimentos segundo questões de fato e de direito alhures aventadas, em especial as informações apresentadas pela Municipalidade e fatores de redução, atribuindo ao imóvel valor correspondente para viabilizar sua alienação, eis que aparentemente excessivo.

9. ***Em relação aos demais imóveis, as autoras concordam com as avaliações, de modo que sendo incontroversos em razão da concordância dos réus (fls. 341), não há qualquer óbice para imediata alienação judicial, o que ora pleiteiam em cumprimento ao título executivo judicial.***



CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Ita Speratur Justiça!!!

Termos em que
Pede Deferimento
SBCampo, 23 de agosto de 2022.

CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO
OAB/SP 310.124



Município de São Bernardo do Campo
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL

1. Proprietário JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO - ESPOLIO																						
2. Localização do Imóvel Rua Luiza Viezzer Finco, nº. 133																						
3. Inscrição Imobiliária 620.102.111.000																						
4. Classificação ambiental da área <input checked="" type="checkbox"/> Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM <input type="checkbox"/> Área Urbana <input type="checkbox"/> Parque Estadual da Serra do Mar <input checked="" type="checkbox"/> Área de Preservação Permanente <input type="checkbox"/> Outros																						
5. Identificação da vegetação local <input type="checkbox"/> Vegetação Primária <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação Exótica <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação nativa da Mata Atlântica secundária em regeneração <input type="checkbox"/> Gramíneas <input type="checkbox"/> Outros																						
6. Infra-estrutura existente no imóvel <input checked="" type="checkbox"/> Moradia <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Edícula <input type="checkbox"/> Quiosque <input type="checkbox"/> Quadra <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Canil <input checked="" type="checkbox"/> Outros:																						
7. Metragens significativas do imóvel, conforme IFISI.																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Área Total</td> <td style="text-align: right;"><u>5.192,35</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td>Edificações</td> <td style="text-align: right;"><u>88,39</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td>Viário</td> <td style="text-align: right;"><u>-----</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </table>	Área Total	<u>5.192,35</u>	m ²	Edificações	<u>88,39</u>	m ²	Viário	<u>-----</u>	m ²	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Vegetação de Porte Arbóreo</td> <td style="text-align: right;"><u>4.878,60</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td>Gramíneas (20%=)</td> <td style="text-align: right;"><u>-----</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td>Hortifrutigranjeira</td> <td style="text-align: right;"><u>-----</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td>Outros</td> <td style="text-align: right;"><u>225,36</u></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </table>	Vegetação de Porte Arbóreo	<u>4.878,60</u>	m ²	Gramíneas (20%=)	<u>-----</u>	m ²	Hortifrutigranjeira	<u>-----</u>	m ²	Outros	<u>225,36</u>	m ²
Área Total	<u>5.192,35</u>	m ²																				
Edificações	<u>88,39</u>	m ²																				
Viário	<u>-----</u>	m ²																				
Vegetação de Porte Arbóreo	<u>4.878,60</u>	m ²																				
Gramíneas (20%=)	<u>-----</u>	m ²																				
Hortifrutigranjeira	<u>-----</u>	m ²																				
Outros	<u>225,36</u>	m ²																				
8. Cobertura vegetal do imóvel 4.878,60 m²																						
9. Esse laudo é válido até: 12/2023																						
10. Comentários Com base nas fotos aéreas vistoria e relatório fotográfico atual, informamos que o imóvel SE ENQUADRA NO ARTIGO 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 6594/2017, de 27 de setembro de 2017.																						

SMA-202, em 15 de julho de 2020.

Técnico Responsável

NATACIA RABELLO GOMES
 Estagiaria Bióloga - Matrícula nº 80.126-3



FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO / EXPEDIENTE			Rubrica
Número	Exercício	Folha	
SB - 50936	2020		

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

IFISI - CADASTRO PARTE FISICA IMOVEL

INQ ADD-CHG-INQ-DEL

Fase E *IMOB*

Versao

PMSBC-SF.2

CAD.IMOBILIARIO - ATUALIZACAO DA PARTE FISICA

Data 16072020

Ultima Vistoria no Imovel

Inscr.Imob: 620 102 111 000 preencha [mes/ano/motivo] 09 2006 3

Terreno: 5.192,35 m2 Superfic. Proc.Is.Ix.Limp.Publ. 0 0

Proporc. 0,00 m2 0 - NAO Nivel 0,00 Fatuculo 0,00

Complem. 0,00 m2 Corrego 0,00 Zoneamento ZUR

Cob.Veg. 4.878,60 m2 Excesso: 0,00 m2 Fat.Local. 0,00

Local: Rua/Trecho 00000 00 000 000 0 N. 00133 Compl. 00000 000 Bloco Ap/S1/Cj/Bx

QTD.	Rua-Trecho	Metragem	Fr.Projet.	Curva-Ch	Ar.Ideal	LPI	VD	CD	PP
FR. 1	06018 01 620 102 1	20,90	20,90	0,00	0,00				0
1 2	00000 00 000 000 0	0,00	0,00	0,00	0,00				0

RUA LUIZA VIEZZER FINCO

09831 405 Numero 133
00000 000 Numero

-- CONSTRUCAO -- [Areas em M2] --

Processo/Anc/Local 000299 / 1991 -RG

Area Total	88,39	Pavimento	00 de 01	Categoria de Uso	00 00 00
Util./Metr./Tipo 1.	88,39	1 2.	0,00	0 3.	0,00 0
Qtde Classif. 02 C1-	68,39	04 1987 * C2-	20,00	13 1991	
Metr./Tipo/Exerc. C3-	0,00	00 0000 * C4-	0,00	00 0000	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 08:44, sob o número WSBO22702922066. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código DD63E3B.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
- CEP 09606-000

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
Executado: **Doroti Finco e outros**

CONCLUSÃO

Em 24 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu, escrevente. subscv.

Vistos.

Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados.
Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 24 de agosto de 2022.

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

PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>

Qui, 25/08/2022 15:38

Para: Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Boa tarde,

Intimo V.Senhoria do teor da r.decisão de fls. 349 dos autos.

"Vistos.**Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados.****Int. Dilig."**

Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@tjsp.jus.br

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0820/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 26 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0820/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/08/2022. Considera-se a data de publicação em 30/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 29 de agosto de 2022.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564

Nº de ordem 1455/2021

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS

Exequente

DOROTI FINCO E OUTROS

Executado

vem, mui respeitosamente, apresentar resposta à contestação de fls. 342/346, conforme r. decisão de fls.349.

Ambas as partes aceitaram os valores encontrados para o Apartamento situado em Praia grande, bem como o restaurante e o terreno anexo.

O requerente apresentou contestação parcial referente ao valor apresentado para a chácara, considerando que o valor encontrado está muito alto. A seguir oferecemos os esclarecimentos necessários.

“O imóvel em questão encontra-se em terreno irregular, com declive em direção a represa, com vegetação fechada e nativa da mata atlântica, de sorte que qualquer retirada de árvores ou "desmatamento" para edificação estará sujeito a compensação ambiental e pagamentos de taxas elevadas, implicando em desvalorização do imóvel, o que não foi considerado no laudo pericial.”

Cabe esclarecer que a grande maioria das amostras encontradas para elaboração do Método Comparativo possuem as mesmas características de topografia, vegetação nativa, proximidade com a represa, que demanda recuo mínimo de 50m a partir da Cota Nível, de forma que tais atributos já se encontram precificados na avaliação. Quase que a totalidade dos terrenos na região possuem relevo acidentado, toda a região do Riacho Grade está em área de proteção permanente dos mananciais. A restrição de recuo mínimo de 50m da Cota Nível da Represa inviabiliza qualquer construção na parte anterior do terreno. Entretanto, o lote possui uma área desmatada em sua parte frontal, com topografia pouco acidentada, que permite a ampliação das construções sem grandes custos com movimentação de terra, o que é fator valorizante.

“Segundo se infere da matrícula n. 42.753, do 2º Registro de Imóveis local, o

imóvel possui área total de 5.192,35m2, sendo certo que deste total 4878,60 m2 apresenta cobertura vegetal conforme comprova foto satélite de fls. 136 e cadastro da Municipalidade local, in verbis:”

Fazendo uma conta de subtração da área total do lote menos a área composta de vegetação nativa não disponível para construção, chegamos a uma área de 313,75m2. Conforme podemos constatar nas fotos apresentadas no laudo, existe uma área bem maior do que esta disponível para construção, sem a derrubada de nenhuma árvore. Mas mesmo pegando esses 313m2 informados, já é suficiente para se construir um imóvel de boas proporções, visto que a legislação local permite uma construção com gabarito de até 12m.

“Em que pesem os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito a respeito das oscilações de valores dos imóveis utilizados como parâmetros para atribuição do valor da avaliação em evidência, não se verificou a aplicação o fator de redução em razão da predominante restrição da área vegetal acima aventada.”

Conforme dito acima, não se verificou a necessidade da aplicação de Fator de Redução adicional posto que as amostras observadas possuíam características similares e, portanto, já precificadas.

“Outros sim, não há menção clara de que os imóveis utilizados ao método comparativo

apresentam as restrições em discussão, bem como não há menção do fator de redução em razão da necessidade de reformas/reparos da edificação, de sorte que o valor encontrado apresenta-se, data máxima vênua, excessivo em prejuízo a alienação judicial.”

A despeito de não ter sido expressamente mencionada as restrições ambientais e edilícias das amostras, estas foram devidamente consideradas na elaboração do Laudo. Em relação a valoração da edificação existente no lote, conforme pode ser observada na Tabela 06 na página 58 do Laudo, a construção foi devidamente depreciada pela idade, padrão e estado de conservação, possuindo o valor de R\$140.334,28.

“De mais a mais, é certo ainda que o coeficiente de aproveitamento do imóvel, nos termos da lei estadual, é de 0,5, ou seja, somente 50% do terreno pode ser utilizado para eventual ocupação, vinculando-se ainda os demais índices, como, por exemplo, a permeabilidade de 40% da área, cujas questões não foram consideradas como fator de redução do valor.”

Todas as questões de restrições urbanísticas e ambientais foram consideradas para o caso em tela. Conforme consta no laudo, a Nota Importante na folha 36 avalia a dificuldade dos vendedores em precificar os imóveis naquela região da cidade. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes.

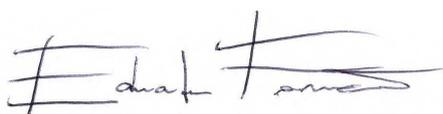
Tendo feito as considerações acima, o que podemos concluir é que o valor encontrado está devidamente homogeneizado e calibrado em consonância com as amostras observadas naquele local, bem

como o que preconizam as normas técnicas vigentes. Existe certa fragilidade na percepção do valor encontrado, seja ele qual for, pelas considerações já feitas. O imóvel em tela possui potencial para ampliação/melhorias por eventual arrematante, sua localização é boa, possui fundo para a represa, fator de desejo para muitas pessoas. Desta forma, reiteramos o valor apresentado.

Sem mais para o momento e a disposição para esclarecimentos adicionais.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.



EDUARDO C. T. FERRÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

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. 353/357: Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos do perito, no prazo de dez dias."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 29 de agosto de 2022. Eu, _____, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0831/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Fls. 353/357: Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos do perito, no prazo de dez dias.""

São Bernardo do Campo, 30 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

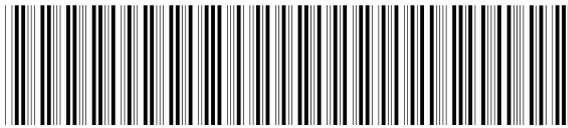
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0831/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/08/2022. Considera-se a data de publicação em 01/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: ""Fls. 353/357: Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos do perito, no prazo de dez dias.""

São Bernardo do Campo, 30 de agosto de 2022.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



00020023120228260564

DOROTI FINCO e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 358, para informar que **concordam** com os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito às 353/357.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 16 de setembro de 2022.

Rosangela Regina Alves
OAB/SP nº 360.457

Danilo Ferreira Chaves
OAB/SP nº 375.611



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:
2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que não houve manifestação por parte dos autores. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 20 de setembro de 2022. Eu, ____, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
- CEP 09606-000

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357.

2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação.

3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, **em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo.**

4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora.

6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta.

7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

8. **Valendo este despacho como ofício**, autorizo os funcionários da **LANCE JUDICIAL** – Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP
- CEP 09606-000

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

além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

9. Autorizo os funcionários da **LANCE JUDICIAL** – Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

10. Int.

São Bernardo do Campo, 30 de setembro de 2022.

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

NOMEAÇÃO PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>

Sex, 30/09/2022 16:07

Para: contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

 1 anexos (147 KB)

DECISÃO PROCESSO JUDICIAL 0002002-31.2022.8.26.0564.pdf;

Boa tarde,

Informo que V.Senhoria foi nomeado no processo em referência, conforme cópia da r.decisão em anexo.

Atenciosamente,

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: massouza@tjsp.jus.br

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0959/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1.Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2.Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3.O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4.Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7.Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9.Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int."

São Bernardo do Campo, 3 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0959/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/10/2022. Considera-se a data de publicação em 05/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1.Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2.Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3.O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4.Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7.Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9.Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int."

São Bernardo do Campo, 3 de outubro de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**
 Executado: **Doroti Finco e outros**

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):

"Vistos. 1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.Br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9. Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

<http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int." (REPUBLICADO)

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 04 de outubro de 2022.

Eu, ____, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0966/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Vistos. 1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9. Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int." (REPUBLICADO)"

São Bernardo do Campo, 4 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0966/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/10/2022. Considera-se a data de publicação em 06/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: ""Vistos. 1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9. Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int." (REPUBLICADO)"

São Bernardo do Campo, 4 de outubro de 2022.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO

Processo nº: 0002002-31.2022.8.26.0564

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANÇE JUDICIAL (GRUPO LANÇE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.lancejudicial.com.br, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:



Início do 1º Leilão: 20/01/2023 às 00:00
Encerramento do 1º Leilão: 25/01/2023 às 15:43

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).



Início do 2º Leilão: 25/01/2023 às 15:43
Encerramento do 2º Leilão: 14/02/2023 às 15:43

3. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
4. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / LANÇE JUDICIAL, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
5. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o

Página 1 de 3





mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.
7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **ADRIANO PIOVEZAN FONTE (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20; com escritório a

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 32.152.427-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quinta, 06 de outubro de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amaral", written over a light blue horizontal line.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO
JUCESCP Nº 550

