



Hélio Marcos Pereira Júnior  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182

AO JUÍZO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUIBE,  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Página |

Autos do processo nº. 1002069-28.2020.8.26.0441

**BRUNA MARTINS DA SILVA**, exequente  
devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe,  
vem solicitar o **CUMPRIMENTO DA SENTENÇA** em face do executado  
**OSMAR FRANCISCO DOS SANTOS** nos seguintes termos.

A exequente propôs ação de extinção de  
condomínio a qual foi julgada procedente para, o fim de  
"*....declarar extinto o condomínio das partes sobre um terreno  
situado à Rua Rui Barbosa, nº 2407, do lote 009, da quadra  
136, Jardim Ribamar; um imóvel situado na Rua Acre, Quadra  
137, lote 001, bairro Barra da Jangada e uma motocicleta marca  
Yamaha/Fazer, placa ECR-9440*".



Hélio Marcos Pereira Júnior  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182

Diante o exposto, considerando a inexistência de advogado constituído nos autos, **solicita intimação pessoal do executado** para o fim de ciência deste cumprimento de sentença o qual objetiva que os bens comuns do casal descritos na exordial e retro mencionados sejam alienados judicialmente, devendo ser precedida de avaliação e sujeitos as demais providências legais para que, ao final, o valor apurado seja dividido em partes iguais às partes entre as partes.

Oportunamente, solicita que todas as posteriores **intimações sejam exclusivamente lançadas em nome do Dr. Hélio Marcos Pereira Júnior, OAB/SP 240.132**, sob pena de nulidade dos atos praticados.

Termos em que, solicita deferimento.

Peruíbe, 02 de julho de 2024.

**HÉLIO MARCOS PEREIRA JÚNIOR**

OAB/SP 240.132



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE - 2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13)

3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruipe2@tjsp.jus.br

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

## DECISÃO

Processo Digital nº: 0001713-11.2024.8.26.0441  
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: Bruna Martins da Silva  
Executado: Osmar Francisco dos Santos Dias

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renata Palmeiro Pereira

Vistos.

Trata-se de Cumprimento de sentença proferida na ação de extinção de condomínio referente um terreno situado à Rua Rui Barbosa, nº 2407, do lote 009, da quadra 136, Jardim Ribamar; um imóvel situado na Rua Acre, Quadra 137, lote 001, bairro Barra da Jangada e uma motocicleta marca Yamaha/Fazer, placa ECR-9440.

Desta feita, nesta fase processual, o que preza é tão somente a alienação do bem, devendo ser observado o direito à preferência, podendo os condôminos adjudicar os referidos bens.

Verifico que não foi realizada a avaliação dos bens, necessário para prosseguimento da hasta pública/adjudicação.

Assim, para fins de avaliação, deverá a parte requerente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, três jornais de grande circulação ou impressão de sites de veículos automotores das quais constem tabela de valor de mercado do veículo servindo as médias como referência, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, intime-se a parte requerida para se manifestar especificamente quanto às avaliações e interesse na adjudicação do bem, no prazo de 10 (dez) dias.

Com a vinda da resposta, intime-se o requerente para se manifestar no mesmo prazo.

Em caso de silêncio da requerida, conclusos para prosseguimento da alienação judicial, conforme requisitado.

Intime-se.

Peruíbe, 04 de setembro de 2024.

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 0718/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de Cumprimento de sentença proferida na ação de extinção de condomínio referente um terreno situado à Rua Rui Barbosa, nº 2407, do lote 009, da quadra 136, Jardim Ribamar; um imóvel situado na Rua Acre, Quadra 137, lote 001, bairro Barra da Jangada e uma motocicleta marca Yamaha/Fazer, placa ECR-9440. Desta feita, nesta fase processual, o que preza é tão somente a alienação do bem, devendo ser observado o direito à preferência, podendo os condôminos adjudicar os referidos bens. Verifico que não foi realizada a avaliação dos bens, necessário para prosseguimento da hasta pública/adjudicação. Assim, para fins de avaliação, deverá a parte requerente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, três jornais de grande circulação ou impressão de sites de veículos automotores das quais constem tabela de valor de mercado do veículo servindo as médias como referência, no prazo de 15 (quinze) dias. Após, intime-se a parte requerida para se manifestar especificamente quanto às avaliações e interesse na adjudicação do bem, no prazo de 10 (dez) dias. Com a vinda da resposta, intime-se o requerente para se manifestar no mesmo prazo. Em caso de silêncio da requerida, conclusos para prosseguimento da alienação judicial, conforme requisitado. Intime-se."

Peruíbe, 10 de setembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0718/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/09/2024. Considera-se a data de publicação em 12/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)  
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de Cumprimento de sentença proferida na ação de extinção de condomínio referente um terreno situado à Rua Rui Barbosa, nº 2407, do lote 009, da quadra 136, Jardim Ribamar; um imóvel situado na Rua Acre, Quadra 137, lote 001, bairro Barra da Jangada e uma motocicleta marca Yamaha/Fazer, placa ECR-9440. Desta feita, nesta fase processual, o que preza é tão somente a alienação do bem, devendo ser observado o direito à preferência, podendo os condôminos adjudicar os referidos bens. Verifico que não foi realizada a avaliação dos bens, necessário para prosseguimento da hasta pública/adjudicação. Assim, para fins de avaliação, deverá a parte requerente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, três jornais de grande circulação ou impressão de sites de veículos automotores das quais constem tabela de valor de mercado do veículo servindo as médias como referência, no prazo de 15 (quinze) dias. Após, intime-se a parte requerida para se manifestar especificamente quanto às avaliações e interesse na adjudicação do bem, no prazo de 10 (dez) dias. Com a vinda da resposta, intime-se o requerente para se manifestar no mesmo prazo. Em caso de silêncio da requerida, conclusos para prosseguimento da alienação judicial, conforme requisitado. Intime-se."

Peruíbe, 11 de setembro de 2024.



Hélio Marcos Pereira Júnior  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182

AO JUÍZO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUIBE,  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Página |

Autos do processo nº. 0001713-11.2024.8.26.0441

**BRUNA MARTINS DA SILVA**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem reiterar informação de que os bens continuam na posse e administração do executado, temendo eventuais represálias desse, motivo pelo qual apresenta prova emprestada dos autos 1002071-95.2020.8.26.0441 consistente em avaliação dos mesmos imóveis, solicitando que tal seja adotado como parâmetro para avaliação atualizada, por oficial de justiça.

Oportunamente, vem apresentar avaliação da motocicleta, com preço médio de mercado equivalente a R\$ 7.500,00, conforme avaliações anexo.



Hélio Marcos Pereira Júnior  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182

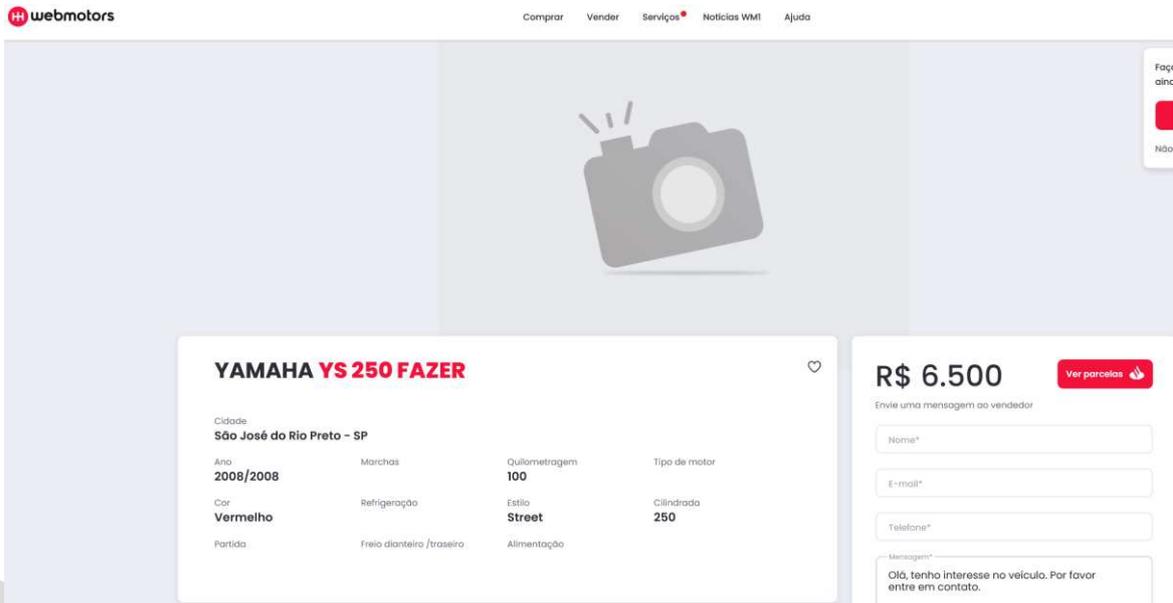
Tabela Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe about:blank

[Imprimir](#)



### Preço Médio de Veículos - Consulta de Motos - Pesquisa comum - FIPE

- Mês de referência: setembro de 2024
- Código Fipe: 827052-0
- Marca: YAMAHA
- Modelo: YS 250 FAZER/ FAZER L. EDITION /BLUEFLEX
- Ano Modelo: 2008
- Autenticação: cfj66ck4h4pq
- Data da consulta: segunda-feira, 16 de setembro de 2024 18:03
- Preço Médio: R\$ 9.048,00



**webmotors** Comprar Vender Serviços Notícias WMI Ajuda

**YAMAHA YS 250 FAZER**

Cidade: **São José do Rio Preto - SP**

Ano: <b>2008/2008</b>	Marchas	Quilometragem: <b>100</b>	Tipo de motor
Cor: <b>Vermelho</b>	Refrigeração	Estilo: <b>Street</b>	Cilindrada: <b>250</b>
Partida	Freio dianteiro/traseiro	Alimentação	

**R\$ 6.500** Ver parcelas

Envie uma mensagem ao vendedor

Nome\*

E-mail\*

Telefone\*

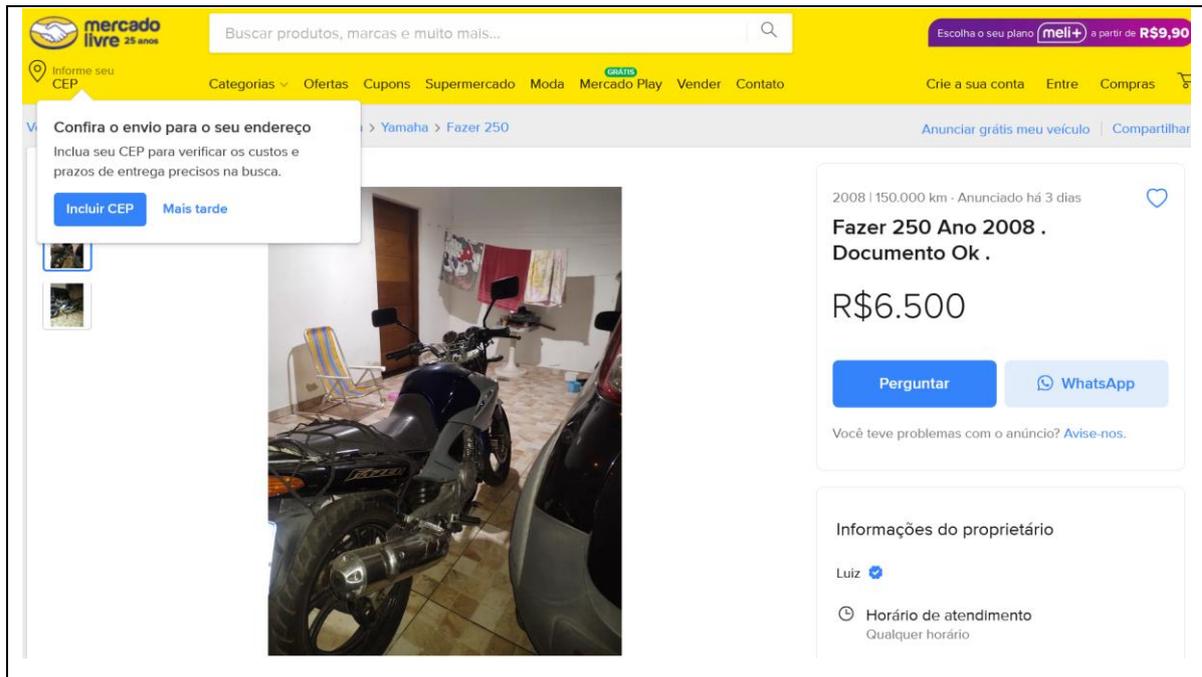
Mensagem\*

Ola, tenho interesse no veiculo. Por favor entre em contato.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO MARCOS PEREIRA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2024 às 18:35, sob o número WPUE24700496797. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001713-11.2024.8.26.0441 e código cBSgPYh1.



Hélio Marcos Pereira Júnior  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182



Página |

Termos em que, solicita deferimento.

Peruíbe, 16 de setembro de 2024.

**HELIO MARCOS PEREIRA JUNIOR**

OAB/SP 240.132



## Laudo Pericial

Imóveis Residenciais

Casa e Terreno

Sem Matrícula

Rua Rui Barbosa, 2409 - Jardim Ribamar

Rua Acre, 43 - Barra da Jangada

Peruíbe - SP

Processo 1002071-95.2020.8.26.0441

## SUMÁRIO

Histórico de alterações do documento: .....	4
Objetivo .....	5
Síntese da Avaliação.....	6
Metodologia de Avaliação .....	9
• Escolha de Metodologia.....	10
• Especificação .....	11
Identificação e caracterização do imóvel .....	15
• Descrição da região .....	15
• Descrição do terreno.....	15
• Descrição da região .....	16
• Descrição do imóvel.....	16
Avaliação .....	17
• Premissas para avaliação.....	17
• Enquadramento do Mercado Imobiliário .....	18
• Determinação do valor da avaliação .....	19
Conclusões .....	21
Anexo A – Coleta Amostral.....	22
• Imóvel 1 – Valor de Venda .....	22
• Imóvel 2 – Valor de Venda .....	23
• Imóvel 2 – Valor de Aluguel.....	25
Anexo B – Croqui de localização de dados amostrais .....	25
• Imóvel 1 – Valor de Venda .....	26
• Imóvel 2 – Valor de Venda .....	26
• Imóvel 2 – Valor de Aluguel.....	26
Anexo C – Zoneamento dos dois imóveis.....	27
Anexo D – Relatório fotográfico (08/11/2021) .....	28
Anexo E - Documentos apresentados no processo.....	39

Anexo F – Relatórios computacionais do software de Inferência Estatística (SisDEA).....43

- Imóvel 1 – Valor de Venda .....43
- Imóvel 2 – Valor de Venda .....48
- Imóvel 2 – Valor de Aluguel.....54

Anexo G – Imagens dos anúncios de dados amostrais. ....59

- Imóvel 1 – Valor de Venda .....59
- Imóvel 2 – Valor de Venda .....64
- Imóvel 2 – Valor de Aluguel.....71

Anexo H - ART .....75



**Eng. Civil Victor Miguel Dias da Silva**  
[www.engenhariacitrino.com.br](http://www.engenhariacitrino.com.br)  
[contato@engenhariacitrino.com.br](mailto:contato@engenhariacitrino.com.br)  
 (11) 9 9583-9010

## Histórico de alterações do documento:

1. **Eng. Victor Miguel** – (26/11/2021);

## Objetivo

O objetivo do presente laudo, realizado pelo perito avaliador nomeado, tem a finalidade de fornecer os valores de venda e de aluguel no mercado dos imóveis avaliados, conforme as normas NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), de modo a utilizar o método mais viável de acordo com os dados disponíveis no mercado, e os documentos obtidos no processo e os fornecidos pelas partes.

## Síntese da Avaliação

<b>Destinatário:</b>	Processo: 1002071-95.2020.8.26.0441
<b>Finalidade do Laudo:</b>	Avaliação de Imóvel Residencial
<b>Objetivo da Avaliação:</b>	Determinação do valores de venda e aluguel no mercado
<b>Avaliador:</b>	Eng. Victor Miguel Dias da Silva (CREA: 5070688439)

Imóvel 1 (Terreno – Rua Acre):

<b>Objeto da Avaliação:</b>	Um terreno
<b>Localização:</b>	Endereço: Rua Acre, 43 Bairro: Barra da Jangada Município: Peruíbe Estado: SP
<b>Dados Registrais:</b>	Não foi apresentada matrícula do imóvel. Apenas contrato de compra e venda.
<b>Tipo de Imóvel:</b>	Terreno
<b>Área do Terreno:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Métodos Aplicados:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística (Valor de Venda) e Pela Remuneração do Capital (Valor de Aluguel).
<b>Condições de Valorização:</b>	Considerando o imóvel no estado atual, na data da vistoria (08/11/2021).
<b>Valor de Venda:</b>	R\$ 136.000,00 (Cento e trinta e seis mil Reais)
<b>Valor de Aluguel Mensal:</b>	R\$ 795,00 (Setecentos e noventa e cinco Reais)

Imóvel 2 (Casa – Rua Rui Barbosa):

<b>Objeto da Avaliação:</b>	Uma casa
<b>Localização:</b>	Endereço: Rua Rui Barbosa, 2409 Bairro: Jardim Ribamar Município: Peruíbe Estado: SP
<b>Dados Registrais:</b>	Não foi apresentada matrícula do imóvel. Apenas contrato de compra e venda.
<b>Tipo de Imóvel:</b>	Casa
<b>Área do Terreno:</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Área de Edificação:</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Métodos Aplicados:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística (Valor de Venda e de Aluguel).
<b>Condições de Valorização:</b>	Considerando o imóvel no estado atual, na data da vistoria (08/11/2021).
<b>Valor de Venda:</b>	R\$ 224.000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil Reais)
<b>Valor de Aluguel Mensal:</b>	R\$ 1.210,00 (Um mil e duzentos e dez Reais)

## Metodologia de Avaliação

A metodologia adotada nesta avaliação é baseada nas Normas de Avaliação da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, identificadas como NBR 14653. Neste caso, precisamente, identificada como NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos.

A avaliação está também em conformidade com a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e a ABNT 13572 – Norma para Perícias de Engenharia na Construção Civil da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A avaliação foi preparada com o objetivo de obter o **Valor de Mercado**, especificamente para o Valor de Venda e Aluguel, cuja definição técnica se encontra no “Glossário de terminologia básica aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias” do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (em concordância com as determinações da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas):

### **- Valor de Mercado:**

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14653-1).”*

O valor de mercado é o valor estimado do bem, sem considerar custos adicionais a um comprador eventual, dos quais são aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor.

- Escolha de Metodologia

A escolha da metodologia é feita de acordo com a norma NBR 14653-1 em seu item 6.6: *“a escolha da metodologia deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado.”*

Portanto, condizente com a preferência da norma e os dados disponíveis em mercado, a metodologia adotada foi o **Método Comparativo Direto de dados de mercado (MCDDM)** para o valores de venda dos imóveis 1 (Terreno da Rua Acre) e 2 (Casa da Rua Rui Barbosa), e valor de aluguel para o imóvel 2.

O Método Comparativo direto de dados de mercado consiste em obter o valor do imóvel avaliando, a partir da comparação de valores de imóveis encontrados, com características semelhantes ou comparáveis.

Para o valor de aluguel do imóvel 1, não foi possível realizar o método comparativo direto de dados de mercado, por não possuir dados suficientes para a análise e cálculo do imóvel avaliando. Isto posto, adotou-se o valor de aluguel a partir do **Método pela Remuneração do Capital**, permitido quando não há dados suficientes para o método comparativo direto, conforme a NBR 14653-2:

*“11.4.2 Pela remuneração do capital*

*11.4.2.1 Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.*

*11.4.2.2 Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.*

*11.4.2.3 A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica”.*

O Método pela Remuneração do Capital permite encontrar o valor do aluguel a partir do valor de venda e uma taxa de remuneração compatível às taxas adotadas no mercado.

- Especificação

A especificação da avaliação é estabelecida em função do empenho, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento aplicado aos mesmos.

De acordo com as normas técnicas já citadas, as avaliações podem ser especificadas com respeito à **fundamentação** e à **precisão**.

A **fundamentação** é realizada em função do aprofundamento e detalhe do trabalho realizado, bem como da seleção da metodologia em razão da quantidade e qualidade da informação dos dados de mercado, que resulta na maior ou menor confiabilidade da amostra.

As avaliações para identificação de valor e indicadores de viabilidade serão com base na norma NBR 14653-2, do qual o grau de fundamentação deve ser determinado conforme a Tabela 1, na qual indica cada item que deve ser considerado, e a Tabela 2, que conclui qual o grau de fundamentação final, após a análise.

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;

Fonte: ABNT NBR 46532:2011 – Imóveis Urbanos.

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Fonte: ABNT NBR 46532:2011 – Imóveis Urbanos.

Tabela 2- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: ABNT NBR 46532:2011 – Imóveis Urbanos.

A **precisão** é estabelecida quando se torna possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do imóvel, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência da coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados para o efeito.

Tabela 3- Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: ABNT NBR 46532:2011 – Imóveis Urbanos.

No presente laudo foram atingidos os seguintes graus de fundamentação e precisão, conforme a Tabela 4:

Tabela 4 – Especificações dos imóveis avaliando.

Imóvel	Venda/Aluguel	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
1 - Terreno na Rua Acre	Valor de Venda	II	III
	Valor de Aluguel	N/A	N/A
2 - Casa na Rua Rui Barbosa	Valor de Venda	II	III
	Valor de Aluguel	II	III

Fonte: Autor.

Observa-se que não se aplica a classificação do grau de fundamentação e grau de precisão para o método pela Remuneração do Capital.

## Identificação e caracterização do imóvel

### Imóvel 1 (Terreno – Rua Acre):

- **Descrição da região**

O imóvel avaliando encontra-se na Rua Acre, 43, no bairro do Barra da Jangada, cuja região pertence à Prefeitura Municipal de Peruíbe.

A região onde o imóvel avaliando está localizada é uma área predominantemente urbana, bairro tipicamente residencial e popular.

Em relação a infraestrutura básica, verifica-se a existência de rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, coleta de lixo próxima, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação.

O imóvel possui rede bancária a menos de 1 km de distância, entretanto, transporte coletivo, centro comercial, escola, saúde e lazer estão distanciadas mais de 1 km.

- **Descrição do terreno**

O terreno avaliando possui 300 m<sup>2</sup> de área total, localizado na esquina da Rua Acre com a Rua Carlos Gomes, plano, sem benfeitorias, e não apresenta indícios de limpezas recentes.

Além disso, este perito foi informado que a Rua Acre é inundável, em períodos chuvosos.

## Imóvel 2 (Casa – Rua Rui Barbosa):

### • Descrição da região

O imóvel avaliando encontra-se situado na Rua Rui Barbosa, 2409, no bairro Jardim Ribamar, cuja região pertence à Prefeitura Municipal de Peruíbe.

A região onde o imóvel avaliando está localizada é uma área predominantemente urbana, bairro tipicamente residencial e popular.

Em relação a infraestrutura básica, verifica-se a existência de rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, coleta de lixo próxima, energia elétrica, iluminação pública, mas não possui pavimentação.

O imóvel possui rede bancária a menos de 1 km de distância, entretanto, transporte coletivo, centro comercial, escola, saúde e lazer estão distanciadas mais de 1 km.

### • Descrição do imóvel

O imóvel avaliando possui 150 m<sup>2</sup> de área construída, e 150 m<sup>2</sup> de área de terreno, tendo em vista que a construção da casa é térrea e sem recuos, distribuídos em uma garagem, uma sala de estar e jantar, cozinha, corredor, uma suíte, um dormitório, dois banheiros e uma pequena área nos fundos.

A descrição dos acabamentos presentes no imóvel consta na Tabela 3, abaixo.

Tabela 5 - Descrição dos acabamentos para os ambientes do imóvel.

ACABAMENTO			
AMBIENTE	PAREDES	PISO	FORRO
<b>GARAGEM</b>	Pintura	Cimentado	Telha Fibrocimento
<b>SALA DE ESTAR E JANTAR</b>	Pintura	Piso Cerâmico	Telha Fibrocimento
<b>CORREDOR</b>	Pintura	Piso Cerâmico	Telha Fibrocimento
<b>BANHEIRO</b>	Azulejo Cerâmico	Piso Cerâmico	Forro PVC
<b>DORMITÓRIO</b>	Pintura	Piso Cerâmico	Telha Fibrocimento
<b>SUÍTE</b>	Pintura	Piso Cerâmico	Telha Fibrocimento
<b>BANHEIRO SUÍTE</b>	Azulejo Cerâmico	Piso Cerâmico	Telha Fibrocimento
<b>COZINHA</b>	Azulejo Cerâmico e Pintura	Piso Cerâmico	Telha Fibrocimento
<b>ÁREA DOS FUNDOS</b>	Sem revestimento	Cimentado	N/A

Fonte: Autor.

O imóvel é afetado por inundações, em períodos de chuva, e encontra-se ocupado.

## Avaliação

- Premissas para avaliação

As premissas mais relevantes para esta avaliação são:

- A elaboração deste laudo foi procedida de uma visita no local, em 08 de novembro de 2021, para inspeção das suas características próprias e bem distintas, como também da envolvente;
- Não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor de reavaliação;
- A avaliação foi realizada com base nas informações, bem como documentação fornecida pelas partes do processo;
- Considerado que o imóvel não é afetado adversamente por qualquer proposta de planejamento urbano;
- Cabe ao perito, a atuação sobre assuntos de Avaliação de Imóveis, e não, suprir eventuais inépcias da inicial ou contínua “falta de documentos válidos que deem suporte as teses jurídicas defendidas pelas partes”;

- Enquadramento do Mercado Imobiliário

#### Imóvel 1 (Terreno – Rua Acre):

Sem prejuízo das informações relevantes, o perito avaliador classificou o imóvel quanto à:

- liquidez: LIQUIDEZ BAIXA;
- desempenho de mercado: RECESSIVO;
- número de ofertas: BAIXO;
- absorção pelo mercado: SEM PERSPECTIVA;
- público alvo para absorção do bem: cidadão baixa renda;

#### Imóvel 2 (Casa – Rua Rui Barbosa):

Sem prejuízo das informações relevantes, o perito avaliador classificou o imóvel quanto à:

- liquidez: LIQUIDEZ BAIXA;
- desempenho de mercado: RECESSIVO;
- número de ofertas: BAIXO;
- absorção pelo mercado: SEM PERSPECTIVA;
- público alvo para absorção do bem: cidadão baixa renda;

- Determinação do valor da avaliação

#### Imóvel 1 (Terreno – Rua Acre):

#### Valor de venda

Para a determinação do valor de venda de mercado do imóvel, como dito anteriormente, adotou-se o Método Comparativo Direto, do qual, recorreu-se ao levantamento de dados amostrais de imóveis existentes em oferta nos bairros próximos e com características semelhantes às do imóvel avaliado. Posteriormente procedeu-se ao tratamento por Inferência Estatística.

A inferência estatística tem como objetivo estudar o comportamento de uma variável dependente, no caso os preços unitários dos imóveis, em relação às outras variáveis (área, padrão, estado de conservação, localização, idade estimada, etc), que são responsáveis pela variabilidade encontrada nos preços, a técnica também é conhecida como análise de modelo de regressão linear. No caso deste laudo, as variáveis independentes trabalhadas foram a **área de terreno e distância do mar**.

Contudo, utilizando o Método Comparativo Direto de dados de mercado, por inferência estatística, através de dados de terrenos localizados nas proximidades, obteve-se um valor total de R\$152.453,88 para o imóvel avaliando. Entretanto, o perito avaliador utilizou o campo de arbítrio como redutor em 10 %, devido as inundações serem recorrentes em períodos chuvosos. **Diante disso, o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 136.000,00.** Variáveis como “esquina ou meio de quadra” e “distância ao centro da cidade” não se adequaram a modelagem.

#### Aluguel

Para a determinação do valor de aluguel no mercado, foi utilizado o método pela Remuneração do Capital, permitido quando não há dados suficientes para o método comparativo direto. Com base nos poucos dados de terreno disponíveis para venda e aluguel, determinou-se a taxa de 0,58% do valor de aluguel em relação ao de venda.

**Obteve-se o valor de aluguel mensal do imóvel avaliando de R\$ 795,00.**

## Imóvel 2 (Casa – Rua Rui Barbosa):

### Valor de venda

Para a determinação do valor de venda de mercado do imóvel, como dito anteriormente, adotou-se o Método Comparativo Direto, do qual, recorreu-se ao levantamento de dados amostrais de imóveis existentes em oferta nos bairros próximos e com características semelhantes às do avaliado. Posteriormente procedeu-se ao tratamento por Inferência Estatística.

As variáveis independentes trabalhadas para este imóvel foram **área construída, número de suítes, número de dormitórios, piscina e padrão de acabamento**. Variáveis como área do terreno, estado de conservação e distância ao centro não se adequaram a modelagem.

Contudo, utilizando o Método Comparativo Direto de dados de mercado, por inferência estatística, obteve-se um valor total de R\$ 250.764,63 para o imóvel avaliando. Entretanto, o perito avaliador utilizou o campo de arbítrio como redutor em 10 %, devido as inundações serem recorrentes em períodos chuvosos. **Diante disso, obteve-se o valor de mercado do imóvel avaliando de R\$224.000,00.**

### Aluguel

Para a determinação do valor de aluguel mensal no mercado do imóvel, como dito anteriormente, adotou-se o Método Comparativo Direto, do qual, recorreu-se ao levantamento de dados amostrais de imóveis existentes em oferta nos bairros próximos e com características semelhantes às do avaliado. Posteriormente procedeu-se ao tratamento por Inferência Estatística.

As variáveis independentes trabalhadas para este imóvel foram **área construída e estado de conservação**. Variáveis como área do terreno, número de suítes, número de dormitórios, piscina, padrão de acabamento e distância ao centro não se adequaram a modelagem.

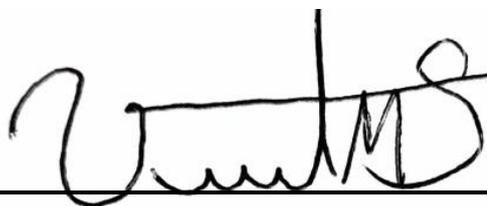
Contudo, utilizando o Método Comparativo Direto de dados de mercado, por inferência estatística, obteve-se um valor mensal de R\$ 1.347,28 para o imóvel avaliando. Entretanto, o perito avaliador utilizou o campo de arbítrio como redutor em 10 %, devido as inundações serem recorrentes em períodos chuvosos. **Diante disso, obteve-se valor de aluguel mensal do imóvel avaliando de R\$1.210,00.**

## Conclusões

De acordo com os pressupostos definidos no presente laudo de avaliação, atribuímos aos imóveis localizados na Rua Acre, 43 – Barra da Jangada, Peruíbe – SP e Rua Rui Barbosa, 2409 – Jardim Ribamar, Peruíbe -SP, os seguintes valores de Mercado, conforme a Tabela 6:

Imóvel	Venda/Aluguel	Valor
1 -Terreno na Rua Acre	Valor de Venda	R\$ 136.000,00
	Valor de Aluguel Mensal	R\$ 795,00
2 - Casa na Rua Rui Barbosa	Valor de Venda	R\$ 224.000,00
	Valor de Aluguel Mensal	R\$ 1.210,00

**Observação:** Não foram apresentados quesitos.



**Eng. Victor Miguel Dias da Silva**  
CREA-SP: 5070688439

## Anexo A – Coleta Amostral

- Imóvel 1 – Valor de Venda

Dado	Endereço	Bairro	Fornecedor	Telefone
1	Rua Cuiabá 112	Jangada	Plataforma Imob	11 3535-5555
2	Rua Gilardi, 93	Balneário Tres Marias	Balneário Tres Marias	(11) 99321-4065
3	R. das Sibipirunas, 99	Jardim Peruíbe	Litoral Imóveis Peruíbe	(13) 3453-4861
4	Rua Oito, 468	Balneário Tres Marias	Paulinho Imóveis Peruibe	(13) 3455-1800
5	Rua Guaporé, 462	Stella Maris	Paulinho Imóveis Peruibe	(13) 3455-1800
6	Rua Pernambuco, 316	Stella Maris	USUÁRIO NEWCORE	(11) 98925-1160
7	Rua dos Andradas, 131	Jardim Ribamar	USUÁRIO NEWCORE	(11) 98925-1160
8	Rua Alfredo Bergstron Lourenço, 417	Sao Joao Batista II	USUÁRIO NEWCORE	(11) 98925-1160
9	Rua Onze, 100	Nova Peruíbe	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	(13) 97409-4888
10	Rua Ronuro, 162	Nova Peruíbe	Paulinho Imóveis Peruibe	(13) 3455-1800
11	Rua Amazonas, 112	Nova Peruíbe	Paulinho Imóveis Peruibe	(13) 3455-1800
12	Rua Alexandre de Gusmão, 50	Nova Peruíbe	USUÁRIO NEWCORE	(11) 98925-1160
13	Rua General Osório, 47	Nova Peruíbe	Jorge Duarte	(11) 94031-2770
14	Rua Vinte e Três, 05	Sao Joao Batista III	Lopes Consult	(11) 99403-8740
15	Avenida Domingos da Costa Grimaldi, 684	Centro	Paulinho Imóveis Peruibe	(13) 3455-1800
16	Rua Nagibe Tanus Gastin, 200	Balneario Oasis	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	(13) 97409-4888
17	Avenida Prefeito Doutor Gheorghe Popescu, 100	Estancia Sao Jose	Tafer	(11) 97313-1441

Dado	Área do Terreno (m²)	Esquina?	Condomínio?	Pavimentação	Muro / Cerca?	Dist. Centro Peruib	Distância do mar	Topografia	Oferta/ Transação	Valor de venda	Data Pesquisa
1	300,00	Sim	Não	Sim	Sim	2,1	2,2	Plano	Oferta	R\$ 135.000,00	10/11/2021
2	422,00	Não	Não	Sim	Sim	5,1	0,17	Plano	Oferta	R\$ 340.000,00	
3	360,00	Não	Sim	Sim	Não	6,9	0,8	Plano	Oferta	R\$ 650.000,00	
4	290,00	Não	Não	Sim	Não	7,4	2,8	Plano	Oferta	R\$ 220.000,00	
5	360,00	Não	Não	Sim	Não	2,2	0,65	Plano	Oferta	R\$ 200.000,00	
6	360,00	Sim	Não	Sim	Não	1,1	1	Irregular	Oferta	R\$ 140.000,00	
7	297,00	Não	Não	Sim	Sim	2	0,75	Plano	Oferta	R\$ 250.000,00	
8	295,00	Não	Não	Não	Sim	2,5	1,5	Plano	Oferta	R\$ 150.000,00	
9	300,00	Não	Não	Sim	Sim	5,1	5,8	Plano	Oferta	R\$ 160.000,00	
10	357,00	Não	Não	Sim	Sim	3,3	1,3	Plano	Oferta	R\$ 150.000,00	
11	300,00	Não	Não	Sim	Sim	4,2	0,8	Plano	Oferta	R\$ 170.000,00	
12	250,00	Não	Não	Sim	Sim	4,1	0,5	Plano	Oferta	R\$ 240.000,00	
13	285,00	Não	Não	Sim	Sim	3,9	0,25	Plano	Oferta	R\$ 425.000,00	
14	250,00	Não	Não	Sim	Não	3,3	1,7	Irregular	Oferta	R\$ 55.000,00	
15	140,00	Sim	Não	Sim	Sim	0,1	0,65	Plano	Oferta	R\$ 1.450.000,00	11/11/2021
16	390,00	Sim	Não	Sim	Sim	6,2	0,2	Plano	Oferta	R\$ 170.000,00	
17	250,00	Sim	Não	Sim	Sim	2,5	1,4	Plano	Oferta	R\$ 170.000,00	

- Imóvel 2 – Valor de Venda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Fornecedor	Telefone
1	Avenida Padre Anchieta, 23517		Estância Bal Maria H	Centro Imobiliario	13 97409-6316
2	Rua Carlos Gomes, 1000		Barrio Flórida	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
3	Avenida Padre Anchieta, 8531		Stella Maris	Centro Imobiliario	13 97409-6316
4	Avenida Dom Pedro II, 847		Vila Romar	Edgard Ramos	(11) 99593-3748
5	Rue Carlos Gomes, 888		Barrio Flórida	FABIO DA COSTA	(13) 99728-7661
6	Avenida Padre Anchieta, 287		Stella Maris	Centro Imobiliario	13 97409-6316
7	Rua Raposo Tavares 463		Jardim Ribamar	Centro Imobiliario	13 97409-6316
8	Avenida Padre Anchieta, 12072		Estância Bal Maria H	CENTRO IMOBILIARIO LTDA	13 97409-6316
9	Rua Miruna, 99		Estância Bal Maria H	Hideo Odasaki	(13) 98229-7179
10	Rua Opala, 66		Belmira Novaes	Gustavo H R H Furlan	(11) 96397-3986
11	Rua 23, 60		Balneario Sao Joao Batista	Alessandro Dias	(11) 96275-1314
12	Rua Girassol, 1285		Parque Turistico	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
13	Rua Duque de Caxias, 300		Cidade Nova Peruíbe	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
14	Rua Luiz Abel, 600		Jardim Star	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
15	Rua Alan Kardec, 300		Balneario Tres Marias	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
16	Rua Aragaré, 400		Balneario Ribamar	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
17	Rua Topázio, 100		Belmira Novaes	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
18	Rua Alan Kardec, 1300		Jardim Marcia	Web Horto	(11) 94902-5691
19	Rua Adalberto, 757		Balneario Tres Marias	Aquino	(11) 2442-9792
20	Rua Marcos, 587		Balneario Tres Marias	Almeida Imóveis	(11) 99836-6728
21	Rua da Aroeira, 50		Estancia dos Eucaliptos	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
22	Rua Edson Vieira Carreira, 600		Balneário Oasis	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
23	Rua Alameda Flora Rica, 456		Balneario Sao Joao Batista	Plataforma Imobiliária	(11) 3535-5555
24	Rua Tiradentes, 100		Balneario Barra da Jangada	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
25	Rua Edson Vieira Carreira, 100		Balneário Oasis	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
26	Avenida Barão do Rio Branco, 500		Balneario Barra da	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
27	Rua Delvo Factori, 400		Balneario Casa Blanca	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316

Dado	Área Construída (m²)	Área do Terreno (m²)	Esquina?	Condomínio?	Quantidade de andares	Nº de Suítes	Nº de Quartos (c/suítes)	Nº de banh. (c/lavabos)	Nº de vagas	Piscina ?
1	167,00	150,00	Não	Não	2,00	1,00	4,00	2,00	16,00	Não
2	90,00	110,00	Sim	Não	1,00	1,00	2,00	2,00	4,00	Não
3	100,00	168,00	Não	Não	1,00	1,00	2,00	2,00	3,00	Não
4	70,00	85,00	Não	Não	1,00	0,00	3,00	2,00	3,00	Não
5	180,00	200,00	Não	Sim	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	Sim
6	110,00	250,00	Sim	Não	1,00	0,00	2,00	1,00	5,00	Não
7	150,00	370,00	Não	Não	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	Não
8	126,00	310,00	Não	Não	1,00	1,00	2,00	2,00	4,00	Não
9	176,00	350,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	3,00	4,00	Não
10	132,00	285,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	3,00	3,00	Sim
11	100,00	250,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	4,00	Não
12	70,00	130,00	Não	Não	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	Não
13	120,00	300,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	2,00	Sim
14	125,00	250,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	3,00	Não
15	160,00	300,00	Não	Sim	1,00	4,00	4,00	5,00	4,00	Sim
16	109,00	330,00	Sim	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	6,00	Não
17	120,00	275,00	Não	Não	1,00	0,00	2,00	1,00	3,00	Não
18	250,00	260,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	3,00	Não
19	250,00	280,00	Não	Não	1,00	0,00	2,00	2,00	3,00	Não
20	283,00	290,00	Sim	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	3,00	Não
21	89,50	180,00	Não	Não	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	Sim
22	177,00	300,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	2,00	Sim
23	84,00	150,00	Não	Não	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	Sim
24	170,00	300,00	Não	Não	2,00	1,00	3,00	2,00	5,00	Sim
25	212,00	250,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	2,00	Não
26	190,00	360,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	3,00	Não
27	232,00	250,00	Não	Não	2,00	6,00	6,00	6,00	6,00	Não

Dado	Dist. Centro Peruíbi	Distância do mar	Estado Conser	Padrão de Acabamento	Oferta/ Transação	Valor de venda	Data Pesquisa
1	8,9	0,8	B	Médio	Oferta	R\$ 520.000	18/11/2021
2	2,6	1	C	Baixo	Oferta	R\$ 280.000	
3	8,2	5,8	B	Médio	Oferta	R\$ 260.000	
4	2,6	2,9	D	Baixo	Oferta	R\$ 200.000	
5	2,4	2	A	Alto	Oferta	R\$ 890.000	
6	1,4	0,8	B	Baixo	Oferta	R\$ 214.000	
7	1,8	1,1	D	Médio	Oferta	R\$ 280.000	
8	9,3	2,5	B	Médio	Oferta	R\$ 261.000	
9	9,6	0,1	B	Médio	Oferta	R\$ 350.000	
10	8,5	0,5	A	Médio	Oferta	R\$ 350.000	
11	3,1	1,8	B	Médio	Oferta	R\$ 280.000	
12	4,9	1	A	Médio	Oferta	R\$ 270.000	
13	4,3	0,29	B	Alto	Oferta	R\$ 585.000	
14	8,2	0,55	A	Médio	Oferta	R\$ 420.000	
15	4,8	2	A	Alto	Oferta	R\$ 860.000	
16	2,2	2,1	C	Médio	Oferta	R\$ 300.000	
17	8,2	0,75	D	Baixo	Oferta	R\$ 235.000	
18	4,5	1	B	Alto	Oferta	R\$ 380.000	
19	4,6	0,8	B	Alto	Oferta	R\$ 380.000	
20	4,5	0,8	C	Médio	Oferta	R\$ 379.000	
21	3,2	4,4	A	Alto	Oferta	R\$ 290.000	
22	6	0,6	B	Médio	Oferta	R\$ 480.000	
23	2,9	2,6	A	Médio	Oferta	R\$ 359.000	
24	1,9	1,7	B	Baixo	Oferta	R\$ 445.000	
25	6,5	0,2	B	Médio	Oferta	R\$ 495.000	
26	1,9	0,5	B	Médio	Oferta	R\$ 460.000	
27	7,1	0,4	C	Médio	Oferta	R\$ 650.000	

• Imóvel 2 – Valor de Aluguel

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Fornecedor	Telefone
1	Rua Luiz Abel, 600		Jardim Star	D'OLIVEIRA IMOBILIÁRIA	13 97409-6316
2	Av. Padre Anchieta, 6897	Casa 24	Stella Maris	Mega Imóveis Peruíbe	(13) 99749-369
3	Rua Antônio Roque Pereira, 10		Parque Oasis	Paulinho Imóveis	(13) 99788-354
4	Alameda Uirapuru. 200		Manaca dos Itatins	Paulinho Imóveis	(13) 99788-354
5	Rua Silvio Pinto Soares, 398		Balneário Sambura	Paulinho Imóveis	(13) 99788-354
6	Rua Quinze, 202	Casa 133	São Luiz	Rocha Imóveis	(13) 99743-221
7	Av. São Paulo, 340		Jardim Ribamar	Paulinho Imóveis	(13) 99788-354
8	Avenida Brasil, 86		Stella Maris	Paulinho Imóveis	(13) 99788-354
9	Rua José Ferreira da Rocha, 1200		Jardim Imperador	Celma Souza	(11) 99120-574
10	Avenida São Domingos, 72		Vila Romar	Louzada e Antonini	(13) 99604-349
11	R. Maestro Joaquim Xavier Teixeira, 310		Centro	R3 Real Estate	(13) 98115-800
12	Rua Centenário, 319		Jardim Icaraíba	Mega Imóveis Peruíbe	(13) 99749-369

Dado	Área Construída (m²)	Área do Terreno (m²)	Esquina?	Condomínio?	Quantidade de andares	Nº de Suíte	Nº de Quartos (c/suítes)	Nº de banh. (c/lavabos)	Nº de vagas
1	125,00	250,00	Não	Não	1,00	1,00	3,00	2,00	3,00
2	220,00	391,00	Não	Sim	2	3	3	4	2
3	290,00	1040,00	Sim	Não	1	2	4	4	3
4	200,00	580,00	Não	Não	1	1	3	2	6
5	176,00	250,00	Não	Não	1	1	3	2	3
6	160,00	750,00	Sim	Sim	1	1	2	2	4
7	180,00	210,00	Não	Não	1	1	2	3	2
8	150,00	280,00	Não	Não	1	2	3	3	3
9	250,00	300,00	Não	Não	2	1	4	3	3
10	300,00	150,00	Sim	Não	2	1	2	1	2
11	1000,00	2000,00	Sim	Não	1	6	6	9	10
12	50,00	260,00	Não	Não	1	0	2	1	4

Dado	Piscina ?	Dist. Centro Peruí	Distância do mar	Estado Conserv.	Padrão de Acabamento	Oferta/ Transação	Valor de aluguel	Data Pesquisa
1	Não	8,2	0,55	A	Médio	Oferta	R\$ 1.800,00	18/11/2021
2	Sim	7	1,1	B	Médio	Oferta	R\$ 5.000,00	
3	Não	6	0,05	B	Baixo	Oferta	R\$ 4.900,00	
4	Não	2,5	1,6	D	Baixo	Oferta	R\$ 1.200,00	
5	Não	2,8	0,5	C	Baixo	Oferta	R\$ 2.500,00	
6	Não	6,9	2,7	C	Baixo	Oferta	R\$ 1.500,00	
7	Não	1,7	0,7	B	Baixo	Oferta	R\$ 2.500,00	
8	Não	2	0,1	A	Médio	Oferta	R\$ 3.500,00	
9	Sim	4,9	2	A	Alto	Oferta	R\$ 8.900,00	22/11/2021
10	Não	3	2,4	D	Baixo	Oferta	R\$ 1.220,00	
11	Sim	0,75	1,7	C	Médio	Oferta	R\$ 9.150,00	
12	Não	0,55	7	D	Baixo	Oferta	R\$ 850,00	



Eng. Civil Victor Miguel Dias da Silva  
 www.engenhariacitrino.com.br  
 contato@engenhariacitrino.com.br  
 (11) 9 9583-9010

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HECIOMARCOSEIPERASSIRA, SILVA Real Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 20/11/2021 às 16:23:23, sob o número WPUE21700896797. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002073-95.2020.8.26.0441 e código D23LRV9WA.

## Anexo B – Croqui de localização de dados amostrais

- Imóvel 1 – Valor de Venda



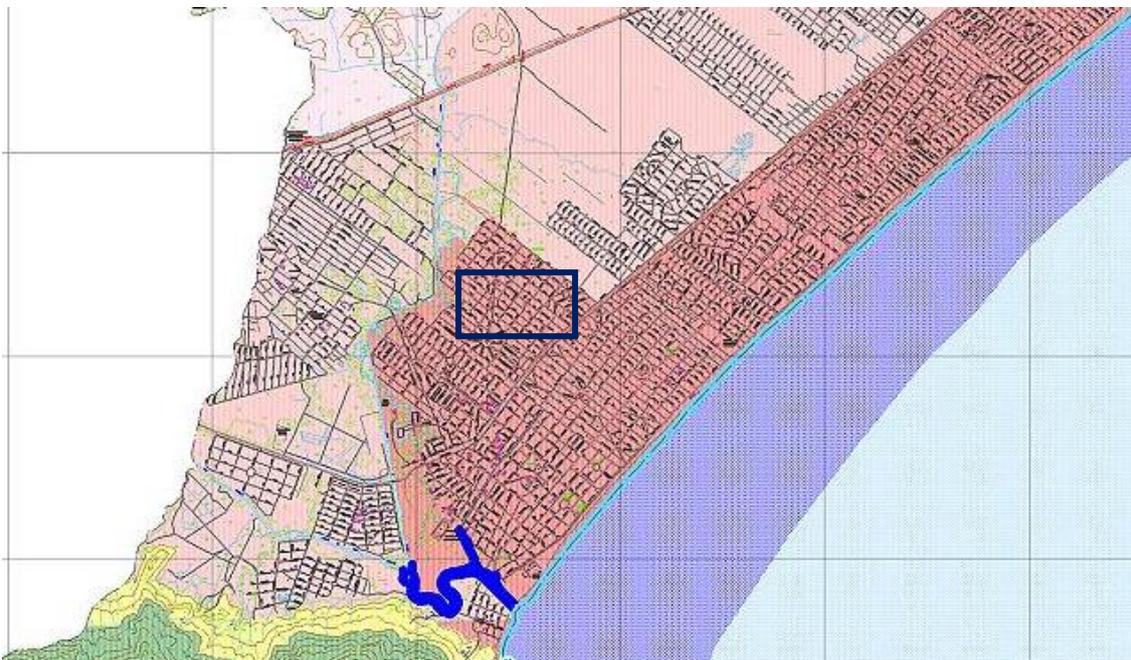
- Imóvel 2 – Valor de Venda



- Imóvel 2 – Valor de Aluguel



## Anexo C – Zoneamento dos dois imóveis



Fonte: [www.novomilenio.inf.br/baixada/zncoper.htm](http://www.novomilenio.inf.br/baixada/zncoper.htm)

**Zoneamento terrestre: Z5.**

### **Descrição:**

- degradação ou supressão da maior parte dos componentes dos ecossistemas primitivos;
- assentamentos urbanos consolidados ou em fase de consolidação e adensamento;
- existência de infraestrutura urbana e de instalações industriais, comerciais e de serviços.

## Anexo D – Relatório fotográfico (08/11/2021)

Imóvel 1 (Terreno – Rua Acre):

Imagem 1 – Terreno na Rua Acre, 43.



Fonte: Autor.

Imagem 2 – Terreno na Rua Acre, 43.



Fonte: Autor.

Imagem 3 – Terreno na Rua Acre, 43.



Fonte: Autor.

Imagem 4 – Terreno na Rua Acre, 43.



Fonte: Autor.

Imagem 5 – Fachada do imóvel vizinho.



Fonte: Autor.

Imagem 6 – Rua pavimentada.



Fonte: Autor.

Imóvel 2 (Casa – Rua Rui Barbosa):

Imagem 1 – Rua Rui Barbosa.



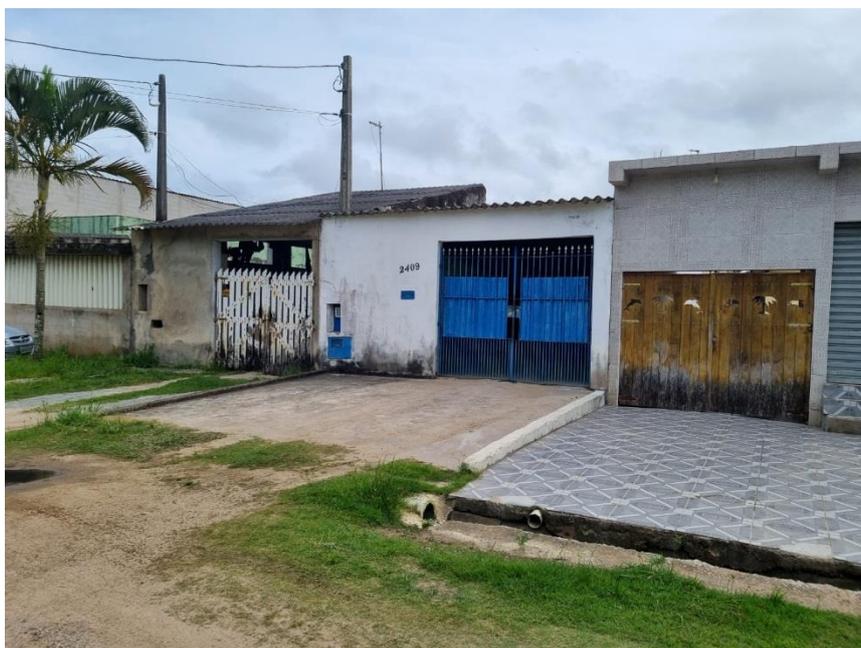
Fonte: Autor.

Imagem 2 – Rua Rui Barbosa.



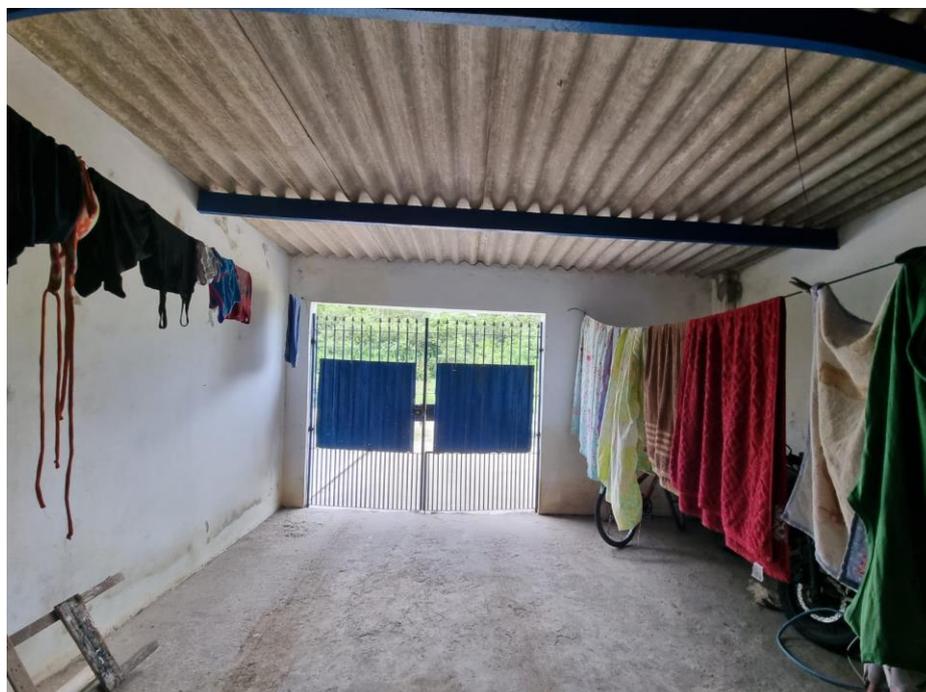
Fonte: Autor.

Imagem 3 - Fachada da casa (identificação numérica).



Fonte: Autor.

Imagem 4 – Garagem.



Fonte: Autor.

Imagem 5 – Sala de estar.



Fonte: Autor.

Imagem 6 - Sala de estar.



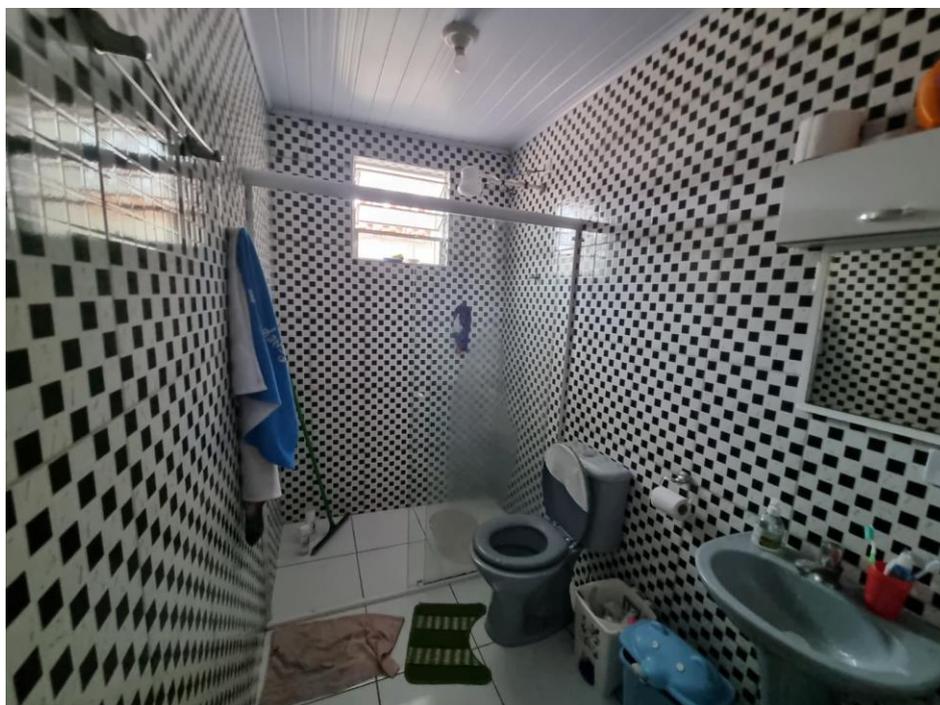
Fonte: Autor.

Imagem 7 - Corredor



Fonte: Autor.

Imagem 8 – Banheiro social.



Fonte: Autor.

Imagem 9 - Dormitório



Fonte: Autor.

Imagem 10 – Dormitório.



Fonte: Autor.

Imagem 11 – Suíte.



Fonte: Autor.

Imagem 12 – Banheiro da suíte.



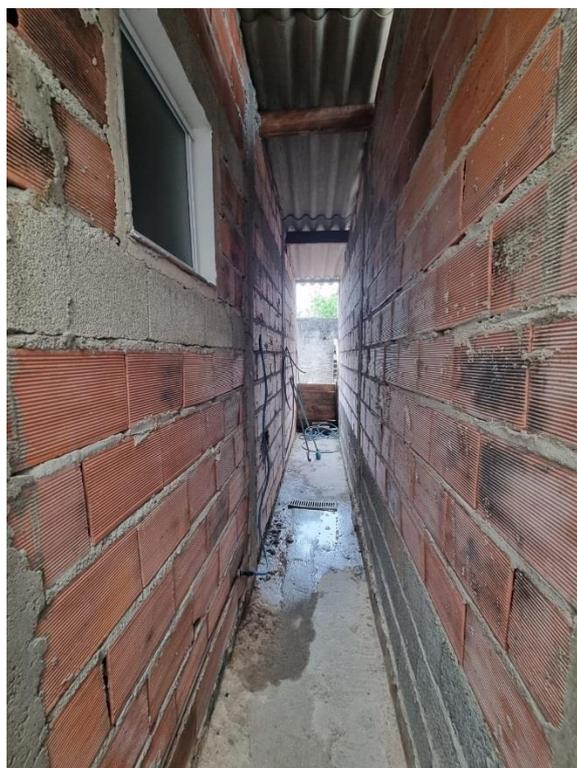
Fonte: Autor.

Imagem 13 – Cozinha.



Fonte: Autor.

Imagem 14 – Corredor.



Fonte: Autor.

Imagem 15 – Área dos fundos



Fonte: Autor.

## Anexo E - Documentos apresentados no processo

**PROMITENTE VENDEDOR: ISAIAS FERNANDES SILVA DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, pedreiro, portador da carteira de identidade R.G. nº 33.254.305-5, e CPF/MF nº 267.397.918-27, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 2407, Jardim Ribamar, Peruíbe/SP - CEP 11750-000

**PROMITENTES COMPRADOR: OSMAR FRANCISCO DOS SANTOS DIAS**, brasileiro, solteiro, Motorista, portador da carteira de identidade R.G. nº 34.508.364-7, e CPF/MF nº 849.837.101-59, residente e domiciliado à Rua Cuiabá, 81, Jardim Ribamar, Peruíbe/SP – CEP 11750-000.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que o **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo possuidor do terreno situado Rua Rui Barbosa, 2407, do lote 009 da quadra 136 – sigla BJ do Jardim Ribamar, Peruíbe/SP – CEP 11750-000, composto por área privativa de 3000 M<sup>2</sup>, inscrito no livro de registro de imóveis sob nº 1.4.202.0070.001.804. O Terreno ora transacionado é a metade do total do terreno acima descrito que mede 05 m de frente da rua Rui Barbosa, no bairro Jardim Ribamar, sendo a metade do terreno do nº 2407 e medindo da frente aos fundos do lado direito de quem olha da rua tendo o nº 2415 medindo 30 m<sup>2</sup> de ambos os lados e medindo 05 m aos fundos, totalizando 150 m<sup>2</sup>.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O valor da presente transação é feita pelo preço de R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais), sendo pago **R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais)** a vista e **cinco parcelas de R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais)**, sendo a primeira parcela paga no próximo mês no dia 10 (dez) e as demais com o mesmo vencimento de cada mês.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Que o **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar o terreno livre e desembaraçado de todos os débitos de IPTU até esta data, junto a Prefeitura, ficando daí a responsabilidade dos **PROMITENTE COMPRADOR** o pagamento mensal do IPTU.

**CLÁUSULA QUARTA:** Fica acordado entre o **PROMITENTE VENDEDOR** e **PROMITENTE COMPRADOR**, que o imóvel transacionado **PERMANECERÁ** em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** por prazo indeterminado, ficando o **PROMITENTE VENDEDOR** obrigado a apresentar todos documentos necessários para transferência a partir do momento em que o mesmo for notificado pelo **PROMITENTE COMPRADOR** a qualquer época.

**CLÁUSULA QUINTA:** Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter **IRREVOGÁVEL** e **IRRETRATÁVEL**, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título fazer sempre boa e valiosa a presente cessão, ficando sujeito

às penalidades da lei.

**CLÁUSULA SEXTA:** Em caso de falecimento do PROMITENTE VENDEDOR, fica acordando entre as partes que todo e qualquer benefício oriundo deste fato, transfere-se para os PROMITENTES COMPRADORES.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Caso haja manifestação pública por parte de ambas as partes ao desmembramento do terreno ocorrerá o rateamento dos valores entre COMPRADOR e VENDEDOR junto aos órgãos municipais.

**CLÁUSULA OITAVA :** O foro deste contrato é da Comarca de Peruibe, renunciando as partes quaisquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim juntos e contratos, assinam o presente em 02 (Duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Peruibe, 04 de JUNHO de 2014

*PERUIBE*  
*PERUIBE*  
*Isaias Fernandes Silva da Cruz*

**ISAIAS FERNANDES SILVA DA CRUZ**  
PROMITENTE VENDEDOR

*PERUIBE*  
*OSMAR FRANCISCO DOS SANTOS DIAS*

**OSMAR FRANCISCO DOS SANTOS DIAS**  
PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS 1:

RG: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA 2:

RG: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
**PERUIBE/SP**  
FABRÍCIO MARCHELI DE BRITO - Tabelião  
Rua Manoel de Lencastre, 150 - J. 20 - Centro  
CEP: 0750-000 - Peruibe / SP - Tel.: (13) 3415-0820

RECONHECIDO POR SEPELHANA, a firma de: (1) ISAIAS FERNANDES SILVA DA CRUZ, em documento com valor econômico, em 04 de abril de 2014, às 14h58m, da verdade.

GABRIELA FERNANDES LACERDA DOS SANTOS - Escrevente  
RG(s) 1 Valor R\$ 7,47 - Idad: 20/09/1981-94150008781-9014  
Seio(s) - Seio(s): 1 68-07334-1093510

1. Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos em Peruibe SP  
*Gabriela Lourenço Rocha*  
Escrevente

TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
**PERUIBE/SP**  
FABRÍCIO MARCHELI DE BRITO - Tabelião  
Rua Manoel de Lencastre, 150 - J. 20 - Centro  
CEP: 0750-000 - Peruibe / SP - Tel.: (13) 3415-0820

RECONHECIDO POR SEPELHANA, a firma de: (1) ISAIAS FERNANDES SILVA DA CRUZ, em documento com valor econômico, em 04 de abril de 2014, às 14h58m, da verdade.

GABRIELA FERNANDES LACERDA DOS SANTOS - Escrevente  
RG(s) 1 Valor R\$ 7,47 - Idad: 20/09/1981-94150008781-9014  
Seio(s) - Seio(s): 1 68-07334-1093510

1. Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos em Peruibe SP  
*Gabriela Lourenço Rocha*  
Escrevente

## CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

**PROMITENTE VENDEDOR: CARLOS ANTONIO MOREIRA COSTA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade R.G. nº 36.056.656-7, e CPF/MF nº 934.101.905-20, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 2415, Vila Operaria, Peruíbe/SP – CEP 11750-000

**PROMITENTE COMPRADOR: BRUNA MARTINS DA SILVA**, brasileira, solteira, professora, portadora da carteira de identidade R.G. nº 48.324.485-5, e CPF/MF nº 400.748.808-88, residente e domiciliada na Rua Rui Barbosa, 2409, Jardim Ribamar, Peruíbe/SP – CEP 11750-000

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas:

**CLAÚSULA PRIMEIRA:** Que o **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo possuidor do terreno situado na Rua Acre, da Quadra 137, Lote 001, tamanho de 10x30 totalizando 300 mts<sup>2</sup>, Bairro Barra da Jangada, no município de Peruíbe/SP - CEP 11750-000.

**CLAÚSULA SEGUNDA:** O valor da presente transação é feita pelo preço de **R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais)**, sendo pago a vista.

**CLAÚSULA TERCEIRA:** Que o **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar o terreno livre e desembaraçado de todos os débitos de IPTU até essa data, junto a Prefeitura, ficando daí a responsabilidade dos **PROMITENTE COMPRADOR** o pagamento mensal do IPTU.

**CLAÚSULA QUARTA:** Fica acordado entre o **PROMITENTE VENDEDOR** e o **PROMITENTE COMPRADOR**, que o imóvel transacionado **PERMANECERÁ** em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** por prazo indeterminado, ficando o **PROMITENTE VENDEDOR** obrigado a apresentar todos os documentos necessários para transferência a partir do momento em que o mesmo for notificado pelo **PROMITENTE COMPRADOR** a qualquer época.

**CLAÚSULA QUINTA:** Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter **IRREVOGÁVEL** e **IRRETRATÁVEL**, obrigando as partes, seus herdeiro e sucessores a qualquer título fazer sempre boa e valiosa a presente cessão, ficando sujeito as penalidades da lei.

**CLAÚSULA SEXTA:** Em caso de falecimento do **PROMITENTE VENDEDOR**, fica acordado entre as partes que todo e qualquer benefício oriundo deste fato, transfere-se para os **PROMITENTES COMPRADORES**.

Salas e Promissões  
Rua SP  
Pólo Pocha

**CLAUSULA QUINTA:** Caso haja manifestação pública por parte de ambas as partes ao desmembramento do terreno ocorrerá o rateamento dos valores entre **COMPRADOR** e **VENDEDOR** junto aos órgãos municipais.

**CLAUSULA OITAVA:** O foro deste contrato é da Comarca de Peruipe, renunciando as partes quaisquer outro por mais privilegiado que seja.

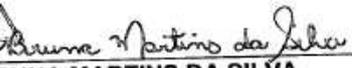
E por estarem assim juntos e contratos, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Peruipe 06 de Setembro de 2016

PERUIPE

  
\_\_\_\_\_  
**CARLOS ANTONIO MOREIRA COSTA**  
**PROMITENTE VENDEDOR**

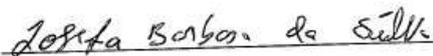
PERUIPE

  
\_\_\_\_\_  
**BRUNA MARTINS DA SILVA**  
**PROMITENTE COMPRADOR**

TESTEMUNHA 1:

  
\_\_\_\_\_

TESTEMUNHA 2:

  
\_\_\_\_\_



## Anexo F – Relatórios computacionais do software de Inferência Estatística (SisDEA).

- Imóvel 1 – Valor de Venda

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

#### 1) **Modelo:**

- Perícia Terreno Rua Acre

#### 2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 10 de novembro de 2021

#### 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	13

#### 1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7189047 / 0,7189047
Coefficiente de determinação:	0,5168240
Fisher - Snedecor:	5,35
Significância do modelo (%):	0,10

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	168836,474	2	84418,237	5,348
Não Explicada	157844,320	10	15784,432	
Total	326680,794	12		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário =  $+1388,551679 - 3,030521828 * \text{Área terreno} + 80,59654713 / \text{Distancia do mar}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área terreno	x	-3,14	1,04
Distancia do mar	1/x	2,83	1,77
Valor unitário	y	4,94	0,06

10) **Correlações Parciais:**

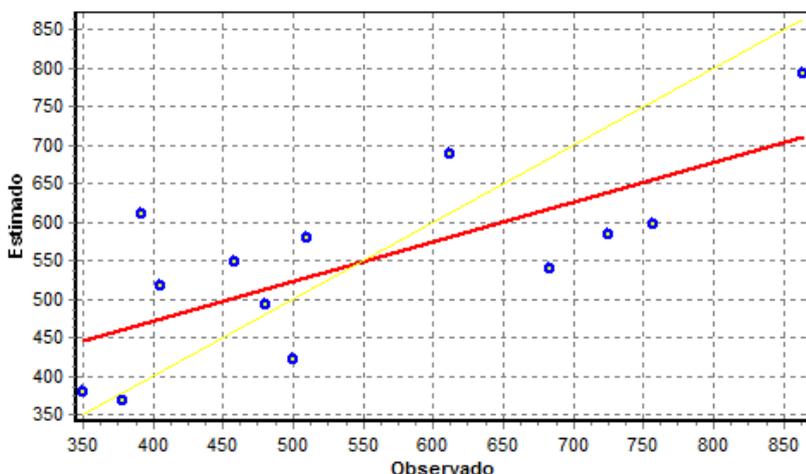
Correlações parciais para Área terreno	Isoladas	Influência
Distancia do mar	0,70	0,84
Valor unitário	-0,36	0,71

Correlações parciais para Distancia do mar	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,20	0,67

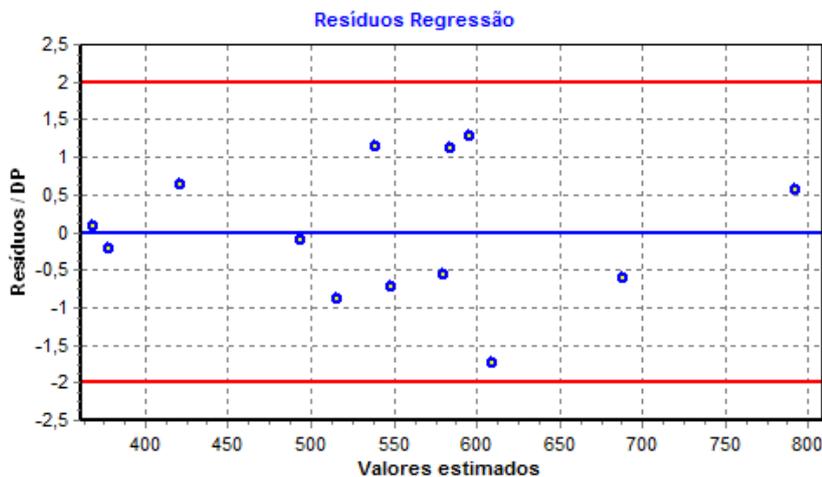
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



• Imóvel 2 – Valor de Venda

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**

1) **Modelo:**

- Venda de casa peruíbe

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 18 de novembro de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	16
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	27

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9054235 / 0,8879065
Coefficiente de determinação:	0,8197916
Fisher - Snedecor:	19,11
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,747	5	0,549	19,106
Não Explicada	0,604	21	0,029	
Total	3,351	26		

1) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,406858853 - 0,004699160897 * \text{Area construída} + 0,09519828612 * \text{Suítes} - 0,95516994 / \text{Dormitórios} + 0,235337337 * \text{Piscina} + 0,1307932953 * \text{Padrão de acabamento}$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +4350,744595 * e^{(-0,004699160897 * \text{Area construída})} * e^{(+0,09519828612 * \text{Suítes})} * e^{(-0,95516994 / \text{Dormitórios})} * e^{(+0,235337337 * \text{Piscina})} * e^{(+0,1307932953 * \text{Padrão de acabamento})}$$



Eng. Civil Victor Miguel Dias da Silva  
 www.engenhariacitrino.com.br  
 contato@engenhariacitrino.com.br  
 (11) 9 9583-9010

• **Função estimativa (mediana):**

Valor unitário = +4477,67337 \* e<sup>^</sup>( -0,004699160897 \* Area construída) \* e<sup>^</sup>( +0,09519828612 \* Suítes) \* e<sup>^</sup>( -0,95516994 / Dormitórios) \* e<sup>^</sup>( +0,235337337 \* Piscina) \* e<sup>^</sup>( +0,1307932953 \* Padrão de acabamento)

• **Função estimativa (média):**

Valor unitário = +4542,519712 \* e<sup>^</sup>( -0,004699160897 \* Area construída) \* e<sup>^</sup>( +0,09519828612 \* Suítes) \* e<sup>^</sup>( -0,95516994 / Dormitórios) \* e<sup>^</sup>( +0,235337337 \* Piscina) \* e<sup>^</sup>( +0,1307932953 \* Padrão de acabamento)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area construída	x	-6,65	0,01
Suítes	x	2,76	1,18
Dormitórios	1/x	-2,06	5,18
Piscina	x	2,90	0,86
Padrão de acabamento	x	2,13	4,52
Valor unitário	ln(y)	32,99	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area construída	Isoladas	Influência
Suítes	0,28	0,41
Dormitórios	-0,45	0,54
Piscina	-0,12	0,29
Padrão de acabamento	0,34	0,55
Valor unitário	-0,51	0,82

Correlações parciais para Suítes	Isoladas	Influência
Dormitórios	-0,61	0,22
Piscina	0,23	0,20
Padrão de acabamento	0,32	0,05
Valor unitário	0,42	0,52

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Piscina	-0,12	0,13
Padrão de acabamento	-0,18	0,31
Valor unitário	-0,21	0,41

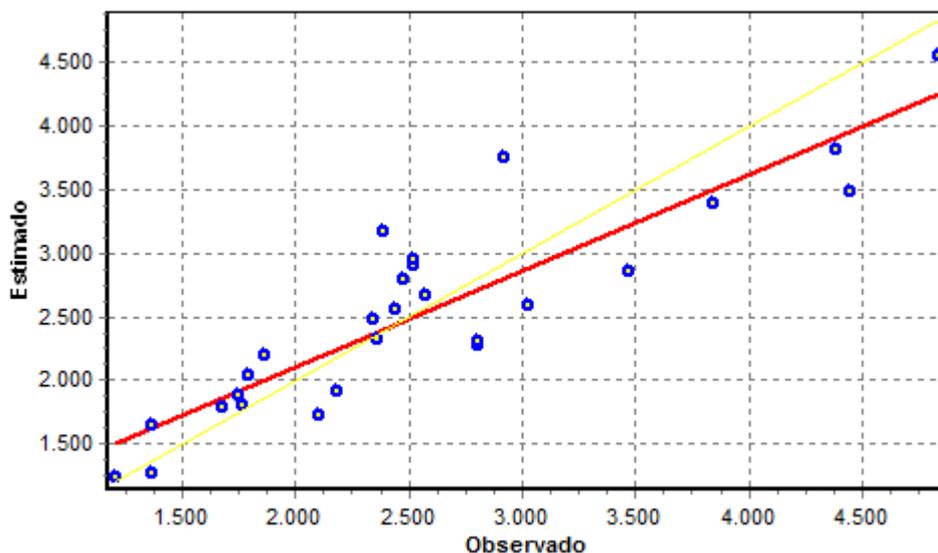
Correlações parciais para Piscina	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0,34	0,07
Valor unitário	0,59	0,53

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,23	0,42

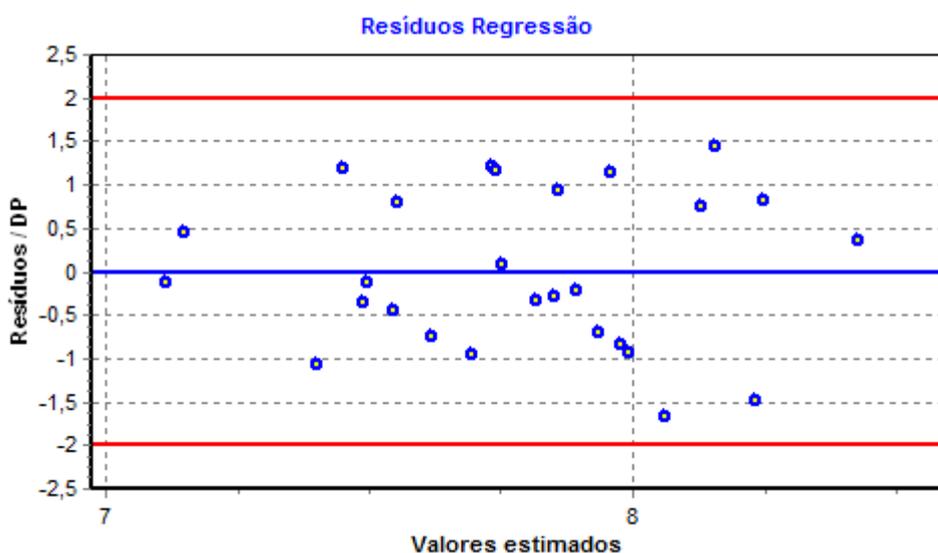
## Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



- Imóvel 2 – Valor de Aluguel

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**

1) **Modelo:**

- Aluguel casa peruíbe

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 22 de novembro de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	12

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9336251 / 0.9313898
Coefficiente de determinação:	0.8716559
Fisher - Snedecor:	30.56
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	83%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	2	0.000	30.562
Não Explicada	0.000	9	0.000	
Total	0.000	11		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$1/\text{Aluguel} = +0.002867134913 - 0.0003373698203 * \ln(\text{Area construída}) - 0.0002172309323 * \text{Estado de conservação}$
---

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area construída	ln(x)	-5.22	0.05
Estado de conservação	x	-5.68	0.03
Aluguel	1/y	8.05	0.01

10) **Correlações Parciais:**

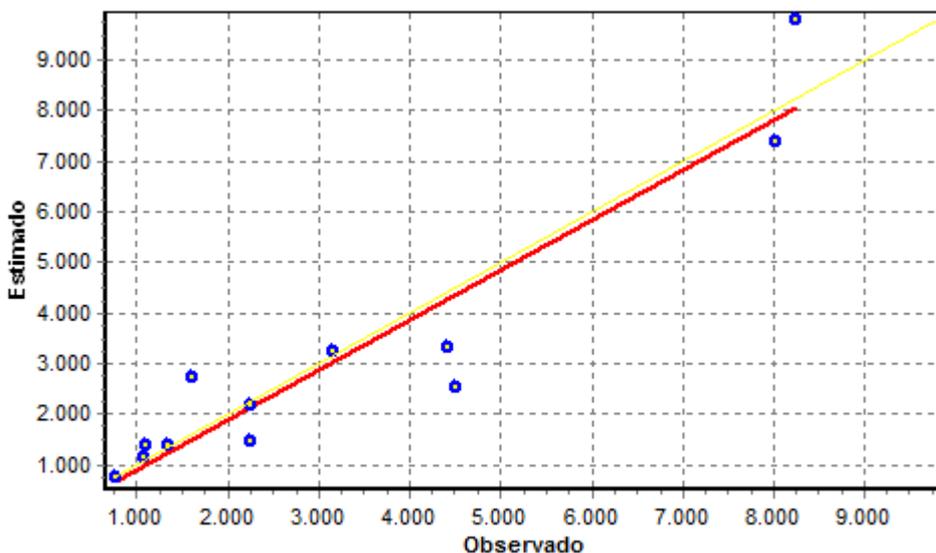
Correlações parciais para Area construída	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0.02	0.76
Aluguel	-0.64	0.87

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Aluguel	-0.69	0.88

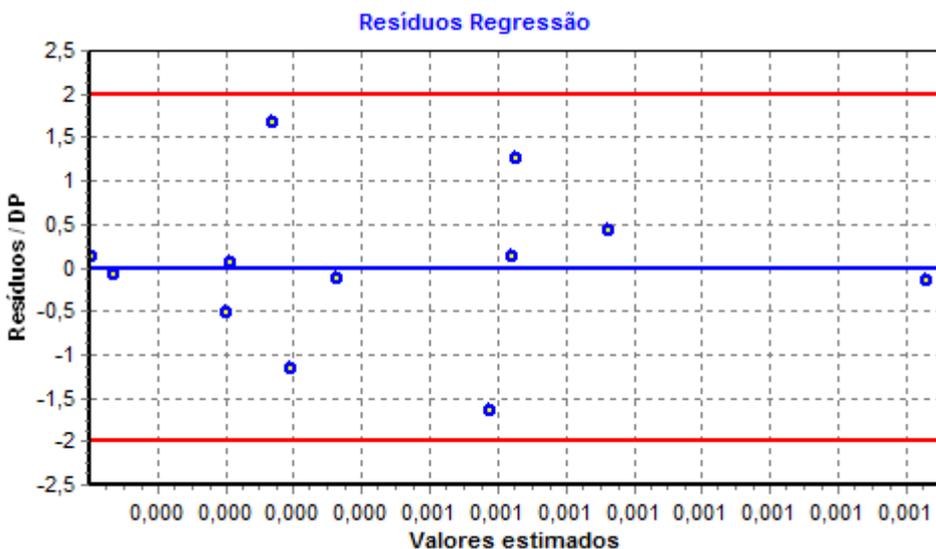
## Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



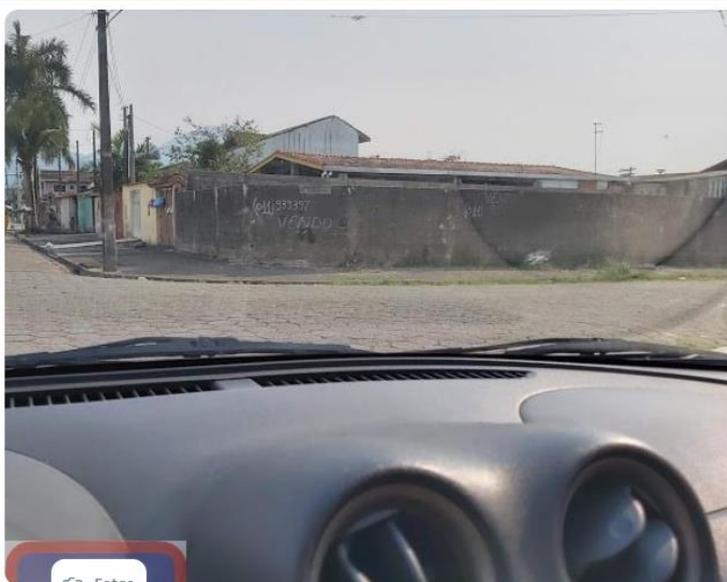
### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## Anexo G – Imagens dos anúncios de dados amostrais.

- Imóvel 1 – Valor de Venda

1



2



3

Publicado em 07/11 às 16:40 - Cód. 573200193 - anúncio profissional



4



5



**CITRINO**  
 ENGENHARIA E PERÍCIAS

Eng. Civil Victor Miguel Dias da Silva  
[www.engenhariacitrino.com.br](http://www.engenhariacitrino.com.br)  
[contato@engenhariacitrino.com.br](mailto:contato@engenhariacitrino.com.br)  
 (11) 9 9583-9010

6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



• Imóvel 2 – Valor de Venda

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



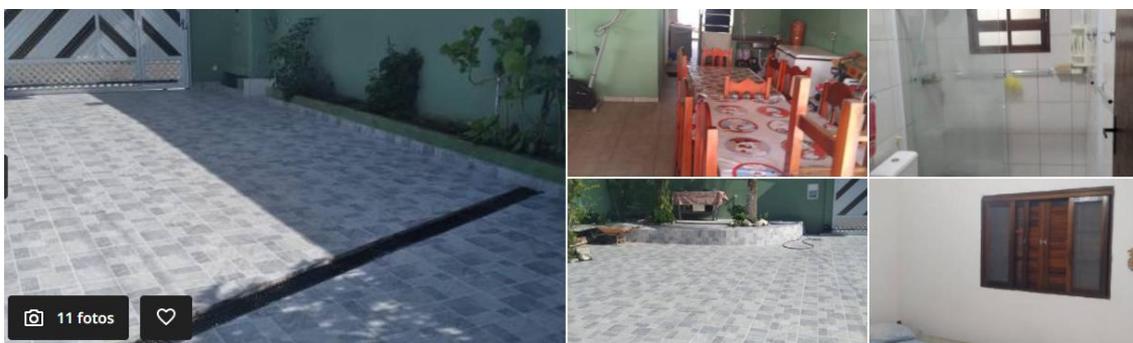
14



15



16



17



18



19



20



21



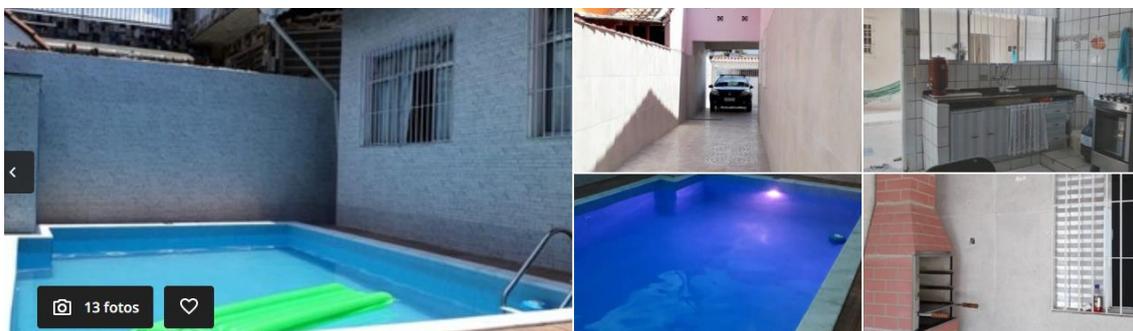
22



23



24



25



26



27



• Imóvel 2 – Valor de Aluguel

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



# Anexo H - ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230211719636**

**1. Responsável Técnico**

**VICTOR MIGUEL DIAS DA SILVA**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2619398010

Registro: 5070688439-SP

Registro:

Empresa Contratada:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: 1002071-95.2020.8.26.0441

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: Praça DA SÉ

N°:

Complemento:

Bairro: SÉ

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01001-000

Contrato:

Celebrado em: 09/07/2021

Vinculada a Art n°:

Valor: R\$ 728,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Rua Acre

N°:

Complemento:

Bairro:

Cidade: Peruipe

UF: SP

CEP: 11750-000

Data de Início: 08/11/2021

Previsão de Término: 26/11/2021

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua Rui Barbosa

N°: 2409

Complemento:

Bairro: Jardim Ribamar

Cidade: Peruipe

UF: SP

CEP: 11750-000

Data de Início: 08/11/2021

Previsão de Término: 26/11/2021

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

Execução			Quantidade	Unidade
1	Perícia	Avaliação de Terreno para perícia judicial	1,00000	unidade
	Vistoria	Edificação	2,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Avaliação de Imóvel para perícia judicial, no processo nº 1002071-95.2020.8.26.0441, valor de mercado para venda e aluguel para a casa na Rua Rui Barbosa, 2409 - Jardim Ribamar - Peruipe - SP e terreno na Rua Acre, 43 - Barra da Jangada - Peruipe - SP.

**6. Declarações**

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 24 de novembro de 2021

Local data

VICTOR MIGUEL DIAS DA SILVA - CPF: 420.033.168-33

1002071-95.2020.8.26.0441 - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 23/11/2021

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230211719636

Versão do sistema

Impresso em: 24/11/2021 12:09:29

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13) 3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruiibe2@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001713-11.2024.8.26.0441**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Bruna Martins da Silva**  
Executado: **Osmar Francisco dos Santos Dias**

**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. 06/84: Manifeste-se a parte executada em 10 (dez) dias.

Nada Mais. Peruíbe, 17 de setembro de 2024. Eu, \_\_\_\_, RAFAEL RIBEIRO SANTOS, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0749/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 06/84: Manifeste-se a parte executada em 10 (dez) dias."

Peruíbe, 18 de setembro de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0749/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/09/2024. Considera-se a data de publicação em 20/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)  
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)

Teor do ato: "Fls. 06/84: Manifeste-se a parte executada em 10 (dez) dias."

Peruíbe, 18 de setembro de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PERUÍBE****FORO DE PERUÍBE****2ª VARA**

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13)

3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruibe2@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001713-11.2024.8.26.0441**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Bruna Martins da Silva**  
Executado: **Osmar Francisco dos Santos Dias**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para manifestação do requerido (a)/executado(a). Nada Mais. Peruíbe, 16 de outubro de 2024. Eu, \_\_\_\_, Andrea Conceição Dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Peruíbe

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185 - Centro

CEP: 11750-000 - Peruíbe - SP

Telefone: (13) 3455-3629 - E-mail: peruibe2@tjsp.jus.br

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

## DESPACHO

Processo Digital nº: 0001713-11.2024.8.26.0441  
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: Bruna Martins da Silva  
Executado: Osmar Francisco dos Santos Dias

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti

Vistos.

Considerando que a avaliação apresentada pela requerente a fls. 09/84 foi realizada em 2021, e em observância à economia e celeridade processual, intime-se a requerente para providenciar planilha de cálculos com os valores das avaliações dos imóveis indicados devidamente atualizados até a presente data, no prazo de 10 (dez) dias.

Após, intime-se o requerido para manifestação, no mesmo prazo.

Decorrido o prazo, conclusos.

Intime-se.

Peruíbe, 22 de novembro de 2024.

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 0982/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Considerando que a avaliação apresentada pela requerente a fls. 09/84 foi realizada em 2021, e em observância à economia e celeridade processual, intime-se a requerente para providenciar planilha de cálculos com os valores das avaliações dos imóveis indicados devidamente atualizados até a presente data, no prazo de 10 (dez) dias. Após, intime-se o requerido para manifestação, no mesmo prazo. Decorrido o prazo, conclusos. Intime-se."

Peruíbe, 25 de novembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0982/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/11/2024. Considera-se a data de publicação em 27/11/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)  
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)

Teor do ato: "Vistos. Considerando que a avaliação apresentada pela requerente a fls. 09/84 foi realizada em 2021, e em observância à economia e celeridade processual, intime-se a requerente para providenciar planilha de cálculos com os valores das avaliações dos imóveis indicados devidamente atualizados até a presente data, no prazo de 10 (dez) dias. Após, intime-se o requerido para manifestação, no mesmo prazo. Decorrido o prazo, conclusos. Intime-se."

Peruíbe, 25 de novembro de 2024.



## Hélio Marcos Pereira Júnior

SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182

AO JUÍZO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUIBE  
- ESTADO DE SÃO PAULO.

Página |

Autos do processo nº. 0001713-11.2024.8.26.0441

**BRUNA MARTINS DA SILVA**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, em atenção a determinação judicial de página 89, vem apresentar **valor atualizado do imóvel 1 (terreno) correspondente a R\$ 147.868,48, imóvel 2 (casa) correspondente a R\$ 243.548,08 e motocicleta correspondente a R\$ R\$ 9.021,00, conforme evidencia documentos anexo.**

Termos em que, solicita deferimento.

Peruíbe, 05 de dezembro de 2024.

**HELIO MARCOS PEREIRA JUNIOR**

OAB/SP 240.132

**Correção monetária**

Valores atualizados até 01/12/2024 utilizando IGP-M (FGV)

Valor Orig.	valor em 18/11/2021		136.000,00
Corr. Mon.	de 18/11/2021 a 01/12/2024	R\$ 136.000,00 x 1,087268	147.868,48

Valor Orig.	valor em 18/11/2021		224.000,00
Corr. Mon.	de 18/11/2021 a 01/12/2024	R\$ 224.000,00 x 1,087268	243.548,08

**Resumo**

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 360.000,00		
Valores atualizados	391.416,57	0,00	391.416,57
Total	391.416,57	0,00	391.416,57

[Imprimir](#)

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Motos - Pesquisa comum - FIPE

●	
Mês de referência:	dezembro de 2024
Código Fipe:	827052-0
Marca:	YAMAHA
Modelo:	YS 250 FAZER/ FAZER L. EDITION /BLUEFLEX
Ano Modelo:	2008
Autenticação	cff12glgxwhq
Data da consulta	quinta-feira, 5 de dezembro de 2024 10:43
Preço Médio	R\$ 9.021,00

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13) 3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruipe2@tjst.jus.br

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

## ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 0001713-11.2024.8.26.0441  
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: Bruna Martins da Silva  
Executado: Osmar Francisco dos Santos Dias

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Procedo a intimação da parte executada para manifestação quanto as avaliações apresentadas, no prazo de 10 dias.

Nada Mais. Peruíbe, 12 de dezembro de 2024. Eu, \_\_\_\_,  
VANESSA MEDEIROS DA SILVEIRA FREITAS, Oficial Maior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1045/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Procedo a intimação da parte executada para manifestação quanto as avaliações apresentadas, no prazo de 10 dias."

Peruíbe, 13 de dezembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1045/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/12/2024. Considera-se a data de publicação em 17/12/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)  
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)

Teor do ato: "Procedo a intimação da parte executada para manifestação quanto as avaliações apresentadas, no prazo de 10 dias."

Peruíbe, 13 de dezembro de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PERUÍBE****FORO DE PERUÍBE****2ª VARA****Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13) 3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruibe2@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0001713-11.2024.8.26.0441**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Bruna Martins da Silva**  
Executado: **Osmar Francisco dos Santos Dias**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para manifestação do requerido (a)/executado(a). Nada Mais. Peruíbe, 03 de fevereiro de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Andrea Conceição Dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13) 3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruipe2@tjsp.jus.br

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

## ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 0001713-11.2024.8.26.0441  
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: Bruna Martins da Silva  
Executado: Osmar Francisco dos Santos Dias

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Procedo a intimação da parte autora para manifestação no prazo de 05 dias.

Nada Mais. Peruíbe, 03 de fevereiro de 2025. Eu, \_\_\_\_, Andrea Conceição Dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0090/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Procedo a intimação da parte autora para manifestação no prazo de 05 dias."

Peruíbe, 3 de fevereiro de 2025.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0090/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/02/2025. Considera-se a data de publicação em 05/02/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)  
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)

Teor do ato: "Procedo a intimação da parte autora para manifestação no prazo de 05 dias."

Peruíbe, 3 de fevereiro de 2025.



## Hélio Marcos Pereira Júnior

SOCIEDADE DE ADVOGADOS  
OAB/SP 15.182

AO JUÍZO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUIBE,  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Página |

Autos do processo nº. 0001713-11.2024.8.26.0441

**BRUNA MARTINS DA SILVA**, exequente já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem solicitar alienação judicial dos bens, nos valores não impugnados de página 92.

Termos em que, solicita deferimento.

Peruíbe, 10 de fevereiro de 2025.

**HÉLIO MARCOS PEREIRA JÚNIOR**

OAB/SP 240.132

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185 - Peruíbe-SP - CEP 11750-000

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

## DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: 0001713-11.2024.8.26.0441  
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: Bruna Martins da Silva  
Executado: Osmar Francisco dos Santos Dias

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti

Vistos,

1) Diante da inércia da parte executada, homologo a avaliação apresentada, valor atualizado do imóvel 1 (terreno) correspondente a R\$ 147.868,48, imóvel 2 (casa) correspondente a R\$ 243.548,08 e motocicleta correspondente a R\$ 9.021,00, conforme fls. 92/94.

2) Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos bens descritos a fl. 01.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a Sr. DANIEL MELO CRUZ (daniel@lancejudicial.com.br), que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185 - Peruíbe-SP - CEP 11750-000

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

estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185 - Peruíbe-SP - CEP 11750-000

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

leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Peruíbe, 19 de fevereiro de 2025.

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 0156/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "1) Diante da inércia da parte executada, homologo a avaliação apresentada, valor atualizado do imóvel 1 (terreno) correspondente a R\$ 147.868,48, imóvel 2 (casa) correspondente a R\$ 243.548,08 e motocicleta correspondente a R\$ 9.021,00, conforme fls. 92/ 94. 2) Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos bens descritos a fl. 01. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a Sr. DANIEL MELO CRUZ (daniel@lancejudicial.com.br), que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s),

na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei."

Peruíbe, 20 de fevereiro de 2025.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE PERUIBE – SP**

Processo nº: 0001713-11.2024.8.26.0441

**Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do **primeiro leilão**:

**GRUPO  
LANCE**

Início do 1º Leilão: 07/04/2025 às 00:00

**Encerramento do 1º Leilão: 10/04/2025 às 15:40**

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.

**GRUPO  
LANCE**

Início do 2º Leilão: 10/04/2025 às 15:40

**Encerramento do 2º Leilão: 29/04/2025 às 15:40**

3. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e cientificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

**Diante disso requer:**

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br).

**GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM**



Termos em que, pede deferimento.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
OAB/SP 306.683





## PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, 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-feira, 20 de fevereiro de 2025.

**Daniel Melo Cruz**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP nº 1125**



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0156/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/02/2025. Considera-se a data de publicação em 24/02/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)  
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)

Teor do ato: "1) Diante da inércia da parte executada, homologo a avaliação apresentada, valor atualizado do imóvel 1 (terreno) correspondente a R\$ 147.868,48, imóvel 2 (casa) correspondente a R\$ 243.548,08 e motocicleta correspondente a R\$ 9.021,00, conforme fls. 92/ 94. 2) Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos bens descritos a fl. 01. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a Sr. DANIEL MELO CRUZ (daniel@lancejudicial.com.br), que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando

posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei."

Peruíbe, 20 de fevereiro de 2025.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE

2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13) 3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruipe2@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001713-11.2024.8.26.0441**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Bruna Martins da Silva**  
Executado: **Osmar Francisco dos Santos Dias**

**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. 108/109. Ciência às partes.

Nada Mais. Peruíbe, 21 de fevereiro de 2025. Eu, \_\_\_\_\_,  
MICHELE DE SOUZA ARÃO, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0171/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Helio Marcos Pereira Junior (OAB 240132/SP)	D.J.E
Milca Silva Pinto (OAB 133474/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 108/109. Ciência às partes."

Peruíbe, 24 de fevereiro de 2025.