

ADVOCACIA

ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO

OAB/SP nº 87.941

EXM(O)A. SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO TITULAR DA ^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE VALINHOS / SP.

1197 201001071702 650.01.2010.000076-1e

CLUBE DE CAMPO VALINHOS,

Associação sem fins lucrativos e de duração indeterminada, regularmente constituída (Docto. 003) inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob nº 60.681.152/0001-29 (Docto. 002), com sede na Estrada do Jequitibá, s/nº, Bairro Clube de Campo, Valinhos, SP, CEP nº 13270-000, por seu Advogado e bastante procurador, ao final subscrito (Docto. 001), vem, respeitosamente, à sempre honrosa presença de Vossa Excelência para, com amparo no artigo 275 e seguintes do Código de Processo Civil, propor a presente **AÇÃO DE COBRANÇA, Rito Sumário**, em desfavor de **JACINTA ANÁLIA DE SOUZA LIMA PANSERA**, bras, casada, Economista, portadora do Registro Geral nº 8.419.225/SSPSP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 114.690.996-91, residente na Rua Ximbó, nº 334, Aclimação, município de São Paulo, SP, CEP nº 04108-040 (Docto. 009) e para tanto, **declara, expõe e requer** o quanto segue:

(Fls. 1/8)

DO REQTE:-

03
H

Trata-se o Clube de Campo Valinhos de uma Associação sem fins lucrativos e de duração indeterminada, fundada no ano de 1955, à época denominada Sociedade Civil e que hoje, com o advento da nova legislação objetiva, se enquadra na categoria de Associação Civil, regida pelo artigo 53 e seguintes do Código Civil (Docto. 003).

Consoante dispõe o artigo 1º, do Estatuto Social do Reqte: *"O Clube de Campo Valinhos, ... tem por finalidade promover e desenvolver atividades esportivas, recreativas, culturais e sociais, bem como proporcionar aos seus associados um agradável descanso periódico ou permanente, em local aprazível e apropriado."*

Dispõe o artigo 2º de referido diploma social que: *"A Sede Social situada no município de Valinhos, neste Estado, é representada por uma área total de 2.753.765m²....."*

No que se refere ao Fundo Social, dispõe o "caput" do artigo 3º, do Estatuto Social: *"O Fundo Social do Clube compreende 1.000 (um mil) títulos representativos de cotas de Sócios Proprietários, correspondendo cada título a um lote de terreno de não menos de 1.000m² (um mil metros quadrados), ressalvados os já existentes na área residencial, devidamente demarcados."* (grifo nosso).

No cumprimento das finalidades da Associação, o Clube de Campo mantém uma extensa gama de serviços direcionados ao interesse e bem estar dos Sócios e de seus familiares, como por exemplo: Serviço de Segurança diuturno, Serviço de conservação do patrimônio comum, Serviço de estabulagem e trato de eqüinos de Sócios, Serviços Administrativos de atendimento aos Sócios, etc. Conta também, e mantém, locais apropriados para a prática de lazer, divertimentos e esportes, tais como: Centro Hípico, piscinas, parques, jardins, lagos, Capelas, extensas áreas de preservação ambiental mantidas e cuidadas pela própria Associação, Campos de Futebol, Quadras de Tamboréu, Enfermaria, Salões de Festas, serviço de captação e distribuição de água desenvolvido pela própria Associação, etc. Realiza com assiduidade eventos de confraternização e conagração dos Sócios, tais como: bailes, almoços,

jantares, festas, torneios, etc.

É obvio que o cumprimento das atividades por parte do Repte gera sensível despesas com funcionários, materiais, equipamentos, veículos, etc. Por tal, tratando-se de uma entidade sem fins lucrativos, obviamente que o custeios das despesas é realizado através das taxas e contribuições, pagas pelos Sócios conforme previsão estatutária (Art. 18).

Consoante dispõe o artigo 60, do Estatuto Social, compete ao Conselho Deliberativo da Associação, entre outras atividades, fixar, alterar os valores dos títulos, taxas de transferências e das mensalidades, bem como criar, fixar, alterar ou abolir taxas e outros encargos, devidos pelos Sócios.

Assim, para o custeio das despesas comum de manutenção da Associação, instituiu-se a Taxa de Manutenção a qual deve ser paga por todos os Sócios Proprietários cotista da Associação, indistintamente e a Taxa de Sócio Contribuinte pagas apenas por aqueles que assumem expressamente tal condição. Para o custeio dos serviços de estabulagem e trato de eqüinos de Sócios, instituiu-se a Taxa do Centro Hípico a qual deve ser pagas por Sócios que mantém equinos estabulados no local. Para o custeio da água potável distribuída pela Associação foi instituída a Taxa de Consumo de Água. É certo que, infringindo, por si ou através de seus dependentes, alguma de suas obrigações estatutárias ou os Regulamentos da Sociedade o Sócio Proprietário estará também sujeito às penas prevista no regramento social, após a escoreita apuração dos fatos através de procedimento disciplinar apuratório. Também é certo que os valores das taxas e contribuições, assim como os encargos decorrentes da inadimplência, são fixados anualmente pelo Conselho Deliberativo mediante proposta da Diretoria Executiva (Doctos. 006, 007 e 008).

Tendo em vista que o Clube de Campo Valinhos é uma Associação sem fins lucrativos, não tem renda própria, para

03
custeio de suas despesas e sobrevivência como Associação depende unicamente das Taxas e Contribuições fixadas pelo Conselho Deliberativo, a inadimplência contumaz e incontrolada acaba por levar a Sociedade a descumprir suas obrigações financeiras para com terceiros, inclusive funcionários o que, sem dúvida, acarreta consequências drásticas para todos os Sócios Proprietários, adimplentes ou inadimplentes. Diante de tal situação, a Associação busca efetuar a cobrança amigável já no primeiro mês de atraso e, somente se após três meses de inadimplência do Associado é que a Associação se socorre do Judiciário.

Dispõe o artigo 14, § 2º, do Estatuto Social que:

“O Conselho Deliberativo fixará a Taxa de Manutenção dos Sócios Proprietários e as mensalidades dos Sócios Contribuintes”.

Assim, em cumprimento a norma estatutária, por ocasião das reuniões do Conselho Deliberativo, realizada em 25 de novembro de 2008 (Docto. 006), restaram fixadas as Taxas, Contribuições e Encargos para o ano de 2009 (Docto. 007) e, inclusive, os encargos por inadimplência (Doctos. 006, 007 e 008).

No caso vertente – *conforme procedimento normal determinado pela Diretoria Executiva do Reqte* – vencido e não pago o débito na data de vencimento, a secretaria do Clube promoveu a cobrança verbal através de telefonema à Associada. Transcorrido três meses de inadimplência e mantendo-se a Sócia em débito, foram enviadas cartas cobrança pelo Advogado da Associação juntamente com os boletos para pagamento do atrasado (Docto. 011 a 020). Vencidas todas estas tentativas de solução amigável da questão, alternativa outra não restou à Associação senão ingressar com a ação judicial cabente visando compelir a Sócia a cumprir com sua obrigação estatutária.

DA REQDA:-

Trata-se a Reqda de Sócia Proprietária do Clube de Campo Valinhos sob nº 0808, com o Título Representativo de Cota

do Fundo Social nº 175/TO, ao qual corresponde o direito privativo de uso do lote de terreno de nº 016, da Quadra nº 009, conforme Planta Geral Interna da Associação (Docto. 009).

06
A

A Reqda se encontra em atraso no pagamento das Taxas de Manutenção e Encargos vencidas em 10/05/2009, 10/06/2009, 10/07/2009, 10/09/2009 e 10/12/2009, conforme demonstrativo anexo (Docto. 010).

É certo que, tão logo vencida e não paga a taxa do mês de maio de 2009, a secretaria da Associação fez contato com a Requerida solicitando a solução da pendência. Tal iniciativa não surtiu o efeito esperado.

Diante da manutenção da inadimplência e em sendo enviadas as informações para o Advogado da Associação, este, em 09/08/2009 enviou carta cobrança à Reqda solicitando o pagamento do débito até o dia 31 p. seguinte (Docto. 011 e 012). Não sendo saldado o débito, novamente, em 09/09/2009 foi enviada uma segunda carta cobrança solicitando o pagamento até o dia 30 do mês (Doctos. 013 e 014). Ainda não sendo saldado o débito, em 09/10, 09/11 e 09/12/2009 foram enviadas novas cartas cobrança solicitando o pagamento (Doctos. 015, 016, 017, 018 e 019 e 020). É certo que tais iniciativas também não surtiram efeito, uma vez que o débito não foi saldado.

Assim, vencidas as possibilidades de solução extrajudicial da questão, alternativa não restou à Associação senão promover a presente Ação de Cobrança.

Procedida a apuração do montante da inadimplência, verifica-se que, conforme Cálculo Demonstrativo anexo, o débito atual do Reqdo, nesta data, alcança o montante de **R\$ 2.408,26** (dois mil, quatrocentos e oito reais e vinte e seis centavos) (Docto. 021).

DO DIREITO:-

01- No Que Se Refere Ao Crédito:

No que se refere ao direito da

(Fls. 5/8)

Associação de receber o crédito ora cobrado, temos que ao adquirir uma "cota" do fundo social da Associação e ingressar no quadro de Sócios Proprietários o Requerido assumir o dever/obrigação de pagar todas as taxas e contribuições instituídas pela Associação (artigo 18 do Estatuto Social).

"Artigo 18 - São deveres dos Sócios: d) pagar pontualmente as suas contribuições e taxas estatutárias, ..." .

A Requerida deixou de pagar as taxas e encargos suprarreferenciados. Portando legítimo é o direito da Associação de recebê-las.

02- No Que Se Refere Aos Encargos

Por Inadimplência:

Prevê a Carta Magna Social (ao qual o Requerido espontaneamente aderiu ao adquirir uma cota do Fundo do Fundo Social do Clube) que cabe ao Conselho Deliberativo da Associação fixar as taxas, contribuições e encargos a serem pagos pelos Associados. Assim, e também, legal e legítima se revela a imposição de multa e juros pelo atraso no pagamento dos débitos, determinados pelo Conselho Deliberativo da Associação,.

"Compete ao Conselho Deliberativo: ...; f) fixar, alterar os valores dos Títulos, taxas de transferência e das mensalidades, bem como criar, fixar, alterar ou abolir taxas e outros encargos, devidos pelos sócios; ..." (Artigo 60 do Estatuto Social).

03- Da Aplicabilidade Do Disposto No

Artigo 290 Do Código Civil:

Dispõe o artigo 290 do Código de Processo Civil que:

"Quando a obrigação consistir em obrigações periódicas, considerar-se-ão elas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor; se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las, a sentença as incluirá na condenação, enquanto durar a obrigação."

Pois bem. No caso vertente temos que a condição da Requerida de Associada do Clube Autor, a faz

08
responsável pelo pagamento de taxas, contribuições e encargos mensais incidentes sobre seu Título e, enquanto se mantiver na condição de Sócia do Clube Autor. Consequentemente, cabível e oportuna é aplicação de referida norma no caso vertente, vez que a obrigação da Requerida é considerada para todos os efeitos legais como prestações periódicas.

Por conseguinte, o Autor pleiteia também que as parcelas vincendas e não pagas durante o curso do processo sejam incluída da condenação e enquanto durar a obrigação, ou seja, até a cabal satisfação da dívida.

DAS PROVAS:-

A Associação Requerente protesta provar o alegado através de todos os meios de provas em direito admitidos, notadamente através do depoimento pessoal da Reqda, o que desde já ser requer sob pena de revelia e confissão, oitiva de testemunha a serem apresentadas para ouvida por ocasião da audiência que for designada, dos anexos documentos e de outros que necessário se fizerem e tudo o mais que necessário for para trazer a Vossa Excelência a certeza de bem e corretamente julgar.

DO PEDIDO:-

Pelo supra exposto, tendo restado infrutíferas todas as tentativas de solucionar amigavelmente a "quaestio", alternativa não restou ao Requerente senão vir a juízo para, na busca da tutela jurisdicional a que faz jus, propor a presente **AÇÃO DE COBRANÇA** em desfavor de **JACINTA ANÁLIA DE SOUZA LIMA PANSERA** e **REQUERENDO:**

A)- Seja a Reqda citada, **VIA CORREIO** (Artigo 221, I, do CPC), no endereço constante no preâmbulo desta exordial, dos termos da presente ação e para, querendo, contestá-la no prazo legal e sob pena de revelia e confissão dos fatos supra alegados, ficando também intimado para a Audiência de Mediação a ser designada e para os demais atos do processo;

09

B)- Ao final, seja a Requerida condenada:

01- No pagamento da quantia de R\$ **2.408,26** (dois mil, quatrocentos e oito reais e vinte e seis centavos) (Docto. 021), devidamente corrigida a partir desta data nos índices da Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescida de juros a contar de juros moratórios de 1% a contar da citação:

02- No pagamento das taxas e encargos que vierem a vencer até a data da sentença e das demais que vencerem até o efetivo cumprimento da obrigação (artigo 290, do Código de Processo Civil), todas devidamente corrigidas a contar da data dos respectivos vencimentos nos índices da Tabela do Tribunal de Justiça, acrescida de multa no percentual de 2% (dois por cento) e juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês também a contar da data dos respectivos vencimentos;

03- No pagamento das custas e despesas processuais e extraprocessuais e em honorários advocatícios a serem fixados no percentual de 20% (vinte por cento) da efetiva condenação.

Nestes termos,

D. R. e Autuada esta com os anexos documentos,

Dando-se à presente o valor de R\$

2.408,26 (dois mil, quatrocentos e oito reais e vinte e seis centavos);

P. deferimento.

Valinhos, 06 de janeiro de 2010.

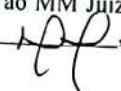
Adv. Antonio de Oliveira Lima Neto

Rua Dom João VI, n° 13, sala 02, Piso Superior, Jardim Planalto, Valinhos, SP.
CEP n° 13277-040 * E-mail: aneto@aasp.org.br * Caixa Postal n° 584
Fones: (19) 3871-8382 / 3849-6622 / 9771-7790 / Fax: 3849-6622

(Fls. 8/8)

101
J

CONCLUSÃO

Em 04.10.11 faço esses autos conclusos ao MM Juiz Substituto, Rafael Imbrunite Flores. Eu, ,
escr., subsc.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança movida por **Clube de Campo Valinhos** em face de **Jacinta Anália de Souza Lima Pansera**, aduzindo, em suma, que a ré possui um imóvel no condomínio autor e, a despeito de usufruir de todos os benefícios que o condomínio proporciona, não vem contribuindo com as despesas de rateio. Pede, assim, a condenação da ré ao pagamento dos valores mencionados, bem como das que se venceram no curso do processo. Juntou documentos (fls. 02/59).

O acordo não foi homologado e a requerida, devidamente intimada, não ofertou contestação (fls. 97).

É o relatório.

Julgo o feito de forma antecipada, na forma do art. 330, II do Código de Processo Civil, em razão da revelia do réu.

102
P

A pretensão inicial, em que pese a revelia, é **parcialmente procedente**.

O inadimplemento das parcelas dos meses de maio, junho, julho, setembro e dezembro de 2009 é incontroverso, ante a falta de defesa da ré.

Tratando-se, ademais, de prestações periódicas, deve ser a ré condenada a pagar, se o caso, parcelas que se venceram no curso da demanda, consoante art. 290 do Código de Processo Civil.

O valor, porém, merece pequeno reparo. Observo que a multa moratória cominada ao caso é de 10%, em flagrante violação ao disposto no art. 1336, § 1º do Código Civil, norma de ordem pública que prevalece sobre o Regimento Interno, consoante já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, no REsp. 753.546, de relatoria do Ministro Jorge Scartezini, j. 04.08.05. Assim, a multa moratória será de 2%.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, julgo **parcialmente procedente** a pretensão inicial, extinguindo o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 269, I do Código de Processo Civil, para o fim de **condenar** a ré ao pagamento das parcelas vencidas nos meses de maio, junho, julho, setembro e dezembro de 2009, bem como eventuais parcelas que se venceram no curso da demanda, devendo sobre o valor original incidir juros de mora de 1% ao mês, correção monetária e multa moratória de 2%, nos termos do art. 1336, § 1º do Código Civil.

103
P

Sucumbente, arcará a ré com o pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação, considerando que o autor sucumbiu em parcela ínfima do pedido.

P. R. I.

Valinhos, 05 de outubro de 2011.

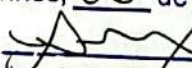
RAFAEL IMBRUNITO FLORES
Juiz Substituto

PUBLICAÇÃO

Recebi e torno pública a sentença de fls.

101/103

Valinhos, 06 de outubro de 2011.

E. J.  (Diva Rezende Reginaldo)
Escrit. Diretora, subscrevi.

169
x

ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO

OAB/SP nº 87.941

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE VALINHOS / SP.

Processo nº 0008831-13.2012.8.26.0650.

Nº de Ordem: 036/10

AÇÃO DE COBRANÇA

(em fase de Execução de Sentença)

Exeqte: Clube de Campo Valinhos.

Excda: Jacinta Anália de Souza Lima Pansera.

130 FVNH.14.000.10492-9 01/11/2013 10:00:55

MMª. JUIZA:

CLUBE DE CAMPO VALINHOS, Associação

Civil sem fins lucrativos já identificada nos autos, por seu Advogado e bastante procurador, ao final subscrito, atento aos termos do r. despacho de fls. 166, vem à honrosa presença de Vossa Excelência para **REQUERER** seja determinada a penhora **Título de Sócio Proprietário do Clube de Campo Valinhos de nº 175/TO e dos direitos dele decorrentes, inclusive eventuais benfeitorias erigidas no lote de terreno nº 016, da quadra 009, situado na Alameda Jambolão, no Clube de Campo Valinhos, lote este de propriedade da Associação mas cujo direito privativo de uso se acha vinculado ao Título de Sócio Proprietário supra referenciado que se encontra em nome da Executada (Docto. 001 em anexo).**

Nestes termos.

Juntada esta aos autos com os anexos documentos.

P. deferimento.

Valinhos, 30 de outubro de 2014.

Adv. Antonio de Oliveira Lima Neto

Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Piso Superior, Jardim Planalto, Valinhos, SP.
CEP nº 13277-040 * E-mail: aneto@aasp.org.br * Caixa Postal nº 584
Fones: (19) 3871-8382 / 3849-6622 / 9771-7790 / Fax: 3849-6622



Clube de Campo Valinhos

Relatório Cadastral de Sócios

Pag: 163

DOCTO. Nº 000 04/10/2014
PÁG. Nº

Sócio

Sexo: M

C.P.F. 012.925.968-30 R.G. 8.574.033
Endereço ESTRADA MUNICIPAL DO CLUBE DE CAMPO VALI Bairro JD SAO BENTO DO RECREIO
Cidade VALINHOS Estado SP C.E.P. 13274-900
Telefone 11 3935-1813 Celular 11 7807-6880 Telefone Clube
E-Mail ivo@hpluslog.com.br
Data Nasc. 23/09/1958
Profissão EMPRESARIO

Empresa RODUPLUS LOGISTICA
Endereço R. BOAVENTURA PEREIRA - N 89 Bairro PARQUE ANHANGUERA
Cidade SAO PAULO Estado SP C.E.P.
Telefone 11 3901-4888 Celular 11 3901-4888
E-Mail

Titulo	Cat.	Quadra	Lote	Nome da Rua	Tem Casa	Tem Água
223	1	040	013	ALAMEDA ROUXINOL	S	S

Seq.	Nome do Dependente	Parentesco
1	ELIANA SPAGGIARI ARTOLI	Conjuge
2	MAIS SPAGGIARI ARTOLI	Filhos
3	MARCO SPAGGIARI ARTOLI	Filhos
4	JOAO SPAGGIARI ARTOLI	Pais

Sócio

Sexo: F

JACINTA ANALIA DE SOUZA LIMA PANSERA

C.P.F. 114.690.996-91 R.G. 8.419.225
Endereço RUA XIMBO N 334 Bairro ACLIMACAO
Cidade SAO PAULO Estado SP C.E.P. 04108.040
Telefone 11 5579-9304 Celular 11 996-034-327 Telefone Clube 19 3829-0936
E-Mail jacinta.panseragmail.com
Data Nasc. 30/10/1953
Profissão ECONOMISTA

Empresa APOSENTADA / CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Endereço AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA N 2.100 Bairro PINHEIROS
Cidade SAO PAULO Estado SP C.E.P. 0.
Telefone 11 3257-4979 Celular
E-Mail

Titulo	Cat.	Quadra	Lote	Nome da Rua	Tem Casa	Tem Água
175	1	009	016	ALAMEDA JAMBOLAO	S	S

Seq.	Nome do Dependente	Parentesco
1	ZEFERINO TADEU PANSERA	Conjuge

Sócio

Clube de Campo Valinhos

Boletos em Atraso

Até 10/2014

DOCTO. Nº 002

PÁG. Nº

Pag: 10

22/10/2014

371
x



sócio
Telefones

Endereço

Cidade

CEP

Nr.Boleto

Referência

Vencimento

Valor

Dt.Acordo

C	3024586	03/2014	10/03/2014	591,59	
C	3025362	04/2014	10/04/2014	591,59	
C	3026182	05/2014	10/05/2014	591,59	
C	3026955	06/2014	10/06/2014	591,59	
C	3027703	07/2014	10/07/2014	591,59	
C	3028474	08/2014	10/08/2014	591,59	
C	3029293	09/2014	10/09/2014	591,59	
C	3030111	10/2014	10/10/2014	591,59	

Total Cliente → 21.074,18

JACINTA ANALIA DE SOUZA

RUA XIMBO N 334

SAO PAULO

04108.040

11 5579-9304

11 996-034-327

Tel.clube 19 3829-0936

C	1135069	05/2009	10/05/2009	416,66	
C	1135756	06/2009	10/06/2009	416,66	
C	1136443	07/2009	10/07/2009	416,66	
C	1137901	09/2009	10/09/2009	416,66	
C	1140071	12/2009	10/12/2009	416,66	
C	1140830	01/2010	10/01/2010	427,96	
C	1141538	02/2010	10/02/2010	427,96	
C	1142244	03/2010	10/03/2010	427,96	
C	1142991	04/2010	10/04/2010	397,75	
C	1145110	07/2010	10/07/2010	391,75	
C	1150054	01/2011	10/01/2011	464,92	
C	1150776	02/2011	10/02/2011	464,92	
C	1151481	03/2011	10/03/2011	464,92	
C	1152285	04/2011	10/04/2011	464,92	
C	1152982	05/2011	10/05/2011	464,92	
C	1153683	06/2011	10/06/2011	464,92	
C	3000313	07/2011	10/07/2011	464,92	
C	3001062	08/2011	10/08/2011	464,92	
C	3001756	09/2011	10/09/2011	464,92	
C	3002516	10/2011	10/10/2011	464,92	
C	3003240	11/2011	10/11/2011	464,92	
C	3003934	12/2011	10/12/2011	464,92	
C	3004620	01/2012	10/01/2012	489,80	
C	3005385	02/2012	10/02/2012	489,80	
C	3006061	03/2012	10/03/2012	489,80	
C	3006734	04/2012	10/04/2012	489,80	
C	3007422	05/2012	10/05/2012	489,80	
C	3008112	06/2012	10/06/2012	489,80	
C	3008845	07/2012	10/07/2012	489,80	
C	3009626	08/2012	10/08/2012	489,80	
C	3010332	09/2012	10/09/2012	489,80	
C	3011031	10/2012	10/10/2012	489,80	
C	3011719	11/2012	10/11/2012	489,80	
C	3012436	12/2012	10/12/2012	489,80	



Clube de Campo Valinhos

Boletos em Atraso

Até 10/2014

Pag 11

22/10/2014

Nr.	Sócio	Endereço	Cidade	CEP	Dt.Acordo
Telefones	Nr.Boleto	Referência	Vencimento	Valor	
	C 3013175	01/2013	10/01/2013	512,39	
	C 3014045	02/2013	10/02/2013	512,39	
	C 3014752	03/2013	10/03/2013	512,39	
	C 3015585	04/2013	10/04/2013	512,39	
	C 3016395	05/2013	10/05/2013	512,39	
	C 3017175	06/2013	10/06/2013	512,39	
	C 3017983	07/2013	10/07/2013	512,39	
	C 3023203	07/2013	06/07/2013	392,75	
	C 3018753	08/2013	10/08/2013	512,39	
	C 3019505	09/2013	10/09/2013	512,39	
	C 3020304	10/2013	10/10/2013	512,39	
	C 3021083	11/2013	10/11/2013	512,39	
	C 3021933	12/2013	10/12/2013	512,39	
	C 3022768	01/2014	10/01/2014	608,37	
	C 3023598	02/2014	10/02/2014	608,37	
	C 3024457	03/2014	10/03/2014	608,37	
	C 3025233	04/2014	10/04/2014	608,37	
	C 3026055	05/2014	10/05/2014	608,37	
	C 3026828	06/2014	10/06/2014	608,37	
	C 3027577	07/2014	10/07/2014	608,37	
	C 3028349	08/2014	10/08/2014	608,37	
	C 3029168	09/2014	10/09/2014	608,37	
	C 3029987	10/2014	10/10/2014	608,37	
Total Cliente →				28.238,45	

302	19 3871-5283	19 9136-9220	ESTRADA MUNICIPAL DO CLUBE DE CAM VALINHOS	132744
		Tel.clube		
	C 3029684	09/2014	10/09/2014	127,07 15/11/20
	C 3029685	09/2014	10/09/2014	127,07 15/12/20
	C 3029686	09/2014	10/09/2014	127,07 15/01/20
	C 3029687	09/2014	10/09/2014	127,07 15/02/20
	C 3029688	09/2014	10/09/2014	127,07 15/03/20
	C 3029689	09/2014	10/09/2014	127,07 15/04/20
	C 3029690	09/2014	10/09/2014	127,07 15/05/20
	C 3029691	09/2014	10/09/2014	127,07 15/06/20
	C 3029692	09/2014	10/09/2014	127,07 15/07/20
	C 3030628	10/2014	10/10/2014	139,80 15/11/20
	C 3030629	10/2014	10/10/2014	139,77 15/12/20
	C 3030630	10/2014	10/10/2014	139,77 15/01/21
	C 3030631	10/2014	10/10/2014	139,77 15/02/21
	C 3030633	10/2014	10/10/2014	139,77 15/03/21
	C 3030634	10/2014	10/10/2014	139,77 15/04/21
	C 3030635	10/2014	10/10/2014	139,77 15/05/21
	C 3030636	10/2014	10/10/2014	139,77 15/06/21
	C 3030637	10/2014	10/10/2014	139,77 15/07/21
	C 3030638	10/2014	10/10/2014	139,77 15/08/21

ADVOCACIA

ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
Valinhos - SP

DOCTO. Nº 003
PAG. Nº

Página: 1
Data: 30/10/2014

72
f

**Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analia Souza Lima Pansera**

Forma do Cálculo:

Parcelas Atualizadas Individualmente
De 10/05/2009 a 30/10/2014 p/ CIVIL (100 %)
Correção Integral no 1º mês e Correção Integral no último mês
CIVIL = Tabela Prática de Débitos Judiciais - SP

Forma dos Juros:

De 10/05/2009 a 30/10/2014 Juros Legais de 1,000000 % ao
mês, sobre o valor corrigido, sem capitalização

Multa de 12,0000 % sobre o valor corrigido + juros
Honorários de 10,0000 % sobre o valor corrigido + juros + Multa

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
10/05/2009	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	416,66	35,58856	564,93	370,97 R\$	935,90
10/06/2009	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	416,66	34,77988	561,59	363,16 R\$	924,75
10/07/2009	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	416,66	34,21618	559,21	356,03 R\$	915,24
10/09/2009	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	416,66	33,80115	557,49	343,79 R\$	901,28
10/12/2009	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	416,66	32,77629	553,24	324,57 R\$	877,81
07/01/2010	Fls. 57-Custas Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	82,10	32,45836	108,70	R\$	108,70
07/01/2010	Fls. 58-OAB Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	10,20	32,45836	13,46	R\$	13,46
07/01/2010	Fls. 59- Cit.Postal Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	15,40	32,45836	20,45	R\$	20,45
10/01/2010	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	427,96	32,45839	566,87	326,90 R\$	893,77
10/02/2010	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	427,96	31,30293	561,93	318,43 R\$	880,36
10/03/2010	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	427,96	30,39019	558,04	310,64 R\$	868,68
10/04/2010	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	397,75	29,47095	515,01	281,54 R\$	796,55
10/07/2010	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	391,75	28,12327	501,94	259,34 R\$	761,28
10/01/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	24,41473	578,41	264,14 R\$	842,55
10/02/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	23,25612	573,03	255,95 R\$	828,98
10/03/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	22,59411	569,96	248,88 R\$	818,84
07/04/2011	Fls. 95- Cit.Postal Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	15,50	21,79027	18,85	R\$	18,85
10/04/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	21,79030	566,23	241,59 R\$	807,82
10/05/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	20,91967	562,16	234,23 R\$	796,39
10/06/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	20,23434	559,04	227,34 R\$	786,38
10/07/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	19,97040	557,74	221,24 R\$	778,98
10/08/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	464,92	19,97040	557,74	215,66 R\$	773,40

8



ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
Vallinhos - SP

Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analla Souza Lima Pansora

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
10/09/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	404,02	19,46884	555,43	209,21	R\$ 764,00
10/10/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	404,02	18,93344	552,98	202,75	R\$ 755,73
10/11/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	404,02	18,55406	551,16	196,58	R\$ 747,74
10/12/2011	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	404,02	17,88213	548,03	189,98	R\$ 738,01
10/01/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	17,28399	574,47	193,40	R\$ 767,87
10/02/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	16,68887	571,55	186,71	R\$ 758,26
10/03/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	16,23555	569,32	180,28	R\$ 749,60
10/04/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	16,02671	568,29	174,28	R\$ 742,57
17/04/2012	Fls. 118- Cit. Postal Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	15,50	16,02668	18,01		R\$ 18,01
19/04/2012	Fls. 130- T. BacenJud Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	10,00	16,02668	11,62		R\$ 11,62
10/05/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	15,28886	564,67	167,52	R\$ 732,19
10/06/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	14,65824	561,60	160,99	R\$ 722,59
10/07/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	14,36090	560,15	154,97	R\$ 715,12
10/08/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	13,87125	557,73	148,73	R\$ 706,46
10/09/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	13,36113	555,26	142,52	R\$ 697,78
10/10/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	12,65142	551,77	136,10	R\$ 687,87
10/11/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	11,85724	547,85	129,66	R\$ 677,51
10/12/2012	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	489,80	11,25645	544,92	123,52	R\$ 668,44
10/01/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	10,43920	573,63	124,29	R\$ 697,92
10/02/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	9,43242	568,37	117,46	R\$ 685,83
10/03/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	8,86632	565,45	111,21	R\$ 676,66
10/04/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	8,21702	562,06	104,92	R\$ 666,98
10/05/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	7,58228	558,78	98,72	R\$ 657,50
10/06/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	7,20706	556,83	92,81	R\$ 649,64
10/07/2013	M. Pec.. Índice de Correção: INPC	392,75	6,90771	419,88	65,78	R\$ 485,66
10/07/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	519,39	6,90771	555,27	86,99	R\$ 642,26



ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
Valinhos - SP

Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analia Souza Lima Pansera

Página: 3
Data: 30/10/2014

273
#

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
10/08/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	512,39	7,04688	548,51	80,45	R\$ 628,96
10/09/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	512,39	6,87587	547,62	74,84	R\$ 622,46
10/10/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	512,39	6,58809	546,15	69,18	R\$ 615,33
11/10/2013	Fls.143-Custas CP Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	193,70	6,58808	206,46		R\$ 206,46
11/10/2013	Fls.143-Dilig. CP Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	67,80	6,58808	72,26		R\$ 72,26
10/11/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	512,39	5,94184	542,84	63,33	R\$ 606,17
10/12/2013	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	512,39	5,37283	539,93	57,59	R\$ 597,52
10/01/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	4,61957	636,48	61,53	R\$ 698,01
10/02/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	3,96459	632,48	54,81	R\$ 687,29
10/03/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	3,30345	628,46	48,18	R\$ 676,64
10/04/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	2,46325	623,35	41,56	R\$ 664,91
10/05/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	1,67022	618,54	35,05	R\$ 653,59
10/06/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	1,06384	614,84	28,69	R\$ 643,53
10/07/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	0,80175	613,25	22,49	R\$ 635,74
10/08/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	0,67088	612,46	16,33	R\$ 628,79
10/09/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	0,49000	611,35	10,19	R\$ 621,54
10/10/2014	Man/Enc. Índice de Correção: INPC	608,37	0,00000	608,37	4,06	R\$ 612,43
30/10/2014	Fls. -Dilig. Parcela Sem Correção Monetária Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	61,02	0,00000	61,02		R\$ 61,02

*** Totais: 28.758,67 32.775,45 9.332,06 R\$ 42.107,51

Multa (BC = 41.576,68): R\$ 4.989,20
Honorários (BC = 46.565,88): R\$ 4.656,59

Total: R\$ 51.753,30

8



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA
Rua Professor Ataliba Nogueira, nº 36, . - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Pansera

CONCLUSÃO

Em 11/12/2014, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito **Dra Bianca Vasconcelos Coatti**. Eu, Regina Célia Dellaqua Tibúrcio, Esc. Tec. Jud. digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bianca Vasconcelos Coatti**

Vistos.

1- Fls. 169: Defiro a penhora sobre o título que se encontra juntado as 170. Lavre-se o termo em cartório.

2- A seguir, expeça-se mandado para avaliação do bem e intimação da executada, devendo ser ela nomeada depositária fiel. Caso a avaliação não seja feita pelo oficial de justiça, o que deverá ser justificado, voltem conclusos para nomeação de avaliador.

Intime-se.

Valinhos, 10 de fevereiro de 2015.

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

Em 13 FEV 2015 DATA
recebi estes autos em Cartório. Eu, _____ (Escrevente), subscrevi

Certifico e dou fé que o ato supra consta na RELACÃO Nº 170/2015 encaminhada para publicação no Diário da Justiça Eletrônico em _____ Eu, _____ (Escrevente), subscrevi.

Certifico ainda que o ato acima, CONSTATANTE DA RELACÃO _____ foi disponibilizado na página 2864/69 do D.J.E. em 14/02/2015. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Eu, _____ (Escrevente), subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, Nº 36, Valinhos-SP - CEP
13270-660

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



MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Físico nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Pansera
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 650.2015/005469-5

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara do Foro de Valinhos, Dr(a). Bianca Vasconcelos Coatti, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, PROCEDA à

AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO conforme TERMO de PENHORA de fls. 176:- Título de Sócio Proprietário do Clube de Campo Valinhos de nº 175/TO e dos direitos dele decorrentes, inclusive eventuais benfeitorias erigidas no lote de terreno nº 016, da quadra 009, situado na Alameda Jambolão, no Clube de Campo Valinhos, lote este de propriedade da Associação mas cujo direito privativo de uso se acha vinculado ao Título de Sócio Proprietário em nome da Executada, Sra. JACINTA ANÁLIA DE SOUZA LIMA PANSERA, CPF/MF 114.690.996-91, RG 8.419.225 do qual foi nomeada depositária, a Sra. Jacinta Analia de Souza Lima Pansera, conforme cópias do TERMO DE PENHORA e do demonstrativo atualizado do débito que seguem anexas e deste fazem parte integrante.

CUMPRA-SE, observadas as formalidades legais. Valinhos, 09 de junho de 2015.

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

GUIA nº 9506 – R\$ 61,02 em 04.11.2014

Advogado: Dr(a). Antonio de Oliveira Lima Neto
Endereço: RUA DOM JOAO VI, 13, SALA 02, JARDIM PLANALTO - CEP 13277-040,
Valinhos-SP

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código I20000000Q4G0.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, nº 36, , Santo Antonio - CEP
13270-660, Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail:
valinhos1@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exeqüente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Pansera
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça: Cintia Hernandez Ogaki Da Silva (24866)

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 650.2015/005469-5 dirigi-me ao endereço do imóvel indicado e penhorado retro, e aí sendo, verifiquei que o mesmo se encontra desocupado, tendo sido informada junto a portaria pelo Sr. Osmar de que a executada não reside no local.

Certifico que, após proceder Constatação junto ao mesmo, **PROCEDI A AVALIAÇÃO**, a seguir descrita:

"Título de Sócio Proprietário do Clube de Campo Valinhos de nº 175/TO e dos direitos dele decorrentes, inclusive eventuais benfeitorias erigidas no LOTE DE TERRENO Nº 016, DA QUADRA 009, situada na Alameda Jambolão, no Clube de Campo Valinhos."

Terreno medindo 1.005,00m2., com aclave;

Benfeitorias: casa em madeira, construída em 1993, medindo 129,00m2., composta por: sala de estar e jantar, cozinha, banheiro, três dormitórios (uma suíte), varanda, área de serviço, porão inferior na parte da frente do imóvel.

"AVALIAÇÃO"

- TERRENO E BENFEITORIAS: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), MAIS:

-TAXA DE TRANSFERÊNCIA DO TÍTULO: R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) para não sócios e R\$ 761,00 (setecentos e sessenta e um reais) para sócios.

Certifico que, todas as informações referentes as benfeitorias, foram fornecidas pelo funcionário da Administração do Clube de Campo Valinhos, Sr. Célio Melo Conceição, que apresentou-me planta do imóvel. Além de informação referente as Taxas de Transferências

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CINTIA HERNANDEZ OGAKI DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 1200000000Q17S.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, nº 36, ., Santo Antonio - CEP
13270-660, Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail:
valinhos1@tjsp.jus.br

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

acima.

Por fim, certifico que, a Avaliação referente ao Terreno e Benfeitorias foram realizadas junto as Imobiliários Valinhos (corretor Sr. Laércio) e Madia Imóveis (corretora Sra. Sônia). O referido é verdade e dou fé.

Valinhos, 03 de julho de 2015.

Número de Atos: 01 cota – R\$ 60,42
Guia nº 009506 (utilizada, integralmente)

121
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CINTIA HERNANDEZ OGAKI DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 120000000Q7S.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS - FORO DE VALINHOS
1ª VARA - Rua Professor Ataliba Nogueira, nº 36, - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

182

DESPACHO

Processo Físico nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Pansera

CONCLUSÃO

Em 08/07/2015, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito Dra Bianca Vasconcelos Coatti. Eu, Thiago André Busso) Escrevente Técnico Judiciário, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Bianca Vasconcelos Coatti

Vistos.

Fls. 180/181: Diante da avaliação ocorrida, requeira o exequente o que de direito em termos de prosseguimento, no prazo de 10 dias.

Int.

Valinhos, 12 de agosto de 2015.

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

DATA
Em 14 AGO 2015 recebi estes autos em Cartório. Eu, (Escrevente), subscrevi.

CERTIDÃO
CERTIFICO E DOU FÉ que o texto supra consta na Relação nº 267 para ser encaminhado para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Valinhos, 14 AGO 2015. Eu, (Escrevente), subscrevi.

CERTIDÃO
Certifico ainda que o texto acima, constante da relação nº 267 foi disponibilizado na pág. nº 2924 do D.J.E. em 20 / 08 / 2015. Considera-se data da publicação no primeiro dia útil subsequente à data mencionada. Eu, (Escrevente), subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 1200000000QYJN.

ADVOCACIA

ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO

OAB/SP n° 87.941

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VALINHOS / SP

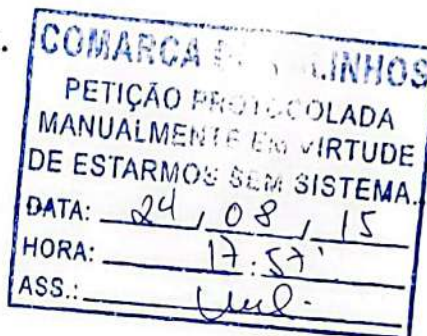
Processo n° 0008831-13.2012.8.26.0650.

N° de Ordem: 036/2010.

AÇÃO DE COBRANÇA – Cumprimento de Sentença.

Exequente: Clube de Campo Valinhos.

Executada: Jacinta Anália de Souza Lima Pansera.



MMª JUÍZA:

CLUBE DE CAMPO VALINHOS, Associação

Civil já identificada nos autos, por seu Advogado e bastante procurador, ao final subscrito, atento ao respeitável despacho de fls. 182, vem à presença de Vossa Excelência para **REQUERER** a designação de data para o leilão do bem penhorado à fls. 176 - Título de Sócio Proprietário n° 175/TO e direitos dele decorrentes e avaliado à fls. 180/181.

Nestes termos,

J. esta aos autos com o anexo cálculo de atualização do débito do Executado, informando que o débito objeto da presente execução nesta data alcança a cifra de **R\$ 67.767,62** (sessenta e sete mil, setecentos e sessenta e sete reais e sessenta e dois centavos).

P. deferimento.

Valinhos, 24 de agosto de 2015.

Adv. Antonio de Oliveira Lima Neto.

Rua Dom João VI, n° 13, sala 02, Piso Superior, Jardim Planalto, Valinhos, SP.

CEP n° 13277-040 * E-mail: aneto@aasp.org.br * Caixa Postal n° 584

Fones: (19) 3871-8382 / 3849-6622 / 9771-7790 / Fax: 3849-6622



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721

Home Page: www.ccvalinhos.com.br * E-mail: ccv@dglnet.com.br * Caixa Postal nº 281
Estrada Valinhos-Itatiba, Km 14, Bairro Clube de Campo, Valinhos, SP, CEP 13270-000

184
15

TABELA DE TAXAS 2009

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	267,85
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	50,41
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO)	335,98
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO) A PARTIR DE 01/02/2009.....	12.000,00
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	16,50
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	9,00
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	19,50
ALUGUEL CASA Nº 01.....	85,00
ALUGUEL CASAS Nº 03 e 04 e APARTAMENTOS.....	57,00
RATEIO/CALÇAMENTO - AGE - 18/02/2006.....	62,18
RATEIO IPTU - 2002, 2003, 2004 E 2005.....	59,97
TAXA EMERGENCIAL DE SEGURANÇA.....	15,00

CONSUMO DE ÁGUA

Faixas	Tarifas m ³
Até 10	11,66 (tarifa mínima)
De 11 à 20	1,49 por m ³ adicional
De 21 à 35	3,19 por m ³ adicional
Acima de 35	10,08 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

SEMOVENTE MÓDULOS I, II, III E COCHEIRA.....	102,26
ALUGUEL DE ARMÁRIO DA COCHEIRA.....	5,00

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

5% no mês de vencimento

10% nos meses subsequentes + correção pela TR + juros de 1% ao mês.



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721

Home Page: www.ccvvalinhos.com.br * E-mail: ccv@dglnet.com.br * Caixa Postal nº 281
Estrada Valinhos-Itatiba, Km 14, Bairro Clube de Campo, Valinhos, SP, CEP 13270-000

188
15

TABELA DE TAXAS 2010

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	285,80
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	53,79
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO)	358,50
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO).....	12.804,00
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	17,61
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	9,60
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	20,81
ALUGUEL CASA Nº 01.....	90,69
ALUGUEL DOS APARTAMENTOS.....	60,82
RATEIO/CALÇAMENTO – AGE – 18/02/2006.....	66,35
RATEIO IPTU – 2002, 2003, 2004 (SOMENTE ATÉ MARÇO/2010).....	30,21
RATEIO IPTU – 2010.....	33,16

CONSUMO DE ÁGUA

<i>Faixas</i>	<i>Tarifas m³</i>
Até 10	12,44 (tarifa mínima)
De 11 à 20	1,59 por m ³ adicional
De 21 à 35	3,40 por m ³ adicional
Acima de 35	10,76 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

SEMOVENTE MÓDULOS I, II, III E COCHEIRA.....	105,09
ALUGUEL DE ARMÁRIO DA COCHEIRA.....	5,33

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

2% no mês de vencimento

Juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do segundo mês subsequente ao vencimento, conforme índices do INPC.



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721

Home Page: www.ccvalinhos.com.br * E-mail: ccv@dglnet.com.br * Caixa Postal nº 281

Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos - CEP: 13.274-900

189

TABELA DE TAXAS 2011

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	310,95
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	58,52
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO)	390,05
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO).....	13.930,75
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	19,16
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	10,44
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	22,64
ALUGUEL CASA Nº 01.....	98,67
ALUGUEL DOS APARTAMENTOS.....	66,17
RATEIO/CALÇAMENTO - AGE - 18/02/2006.....	72,18
RATEIO IPTU - 2011.....	28,26
RATEIO EXTRA REFORMA PORTARIA 2 E RESERVATÓRIO.....	40,00

CONSUMO DE ÁGUA

<i>Faixas</i>	<i>Tarifas m³</i>
Até 10	13,53 (tarifa mínima)
De 11 à 25	1,73 por m ³ adicional
De 26 à 35	4,00 por m ³ adicional
Acima de 35	16,44 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

SEMOVENTE MÓDULOS I, II, III E COCHEIRA.....	130,00
ALUGUEL DE ARMÁRIO DA COCHEIRA.....	5,80

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

2% no mês de vencimento

Juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do segundo mês subsequente ao vencimento, conforme índices do INPC.



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721
Home Page: www.ccvvalinhos.com.br • E-mail: ccv@dglnet.com.br • Caixa Postal nº 281
Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos – CEP: 13.274-900

TABELA DE TAXAS 2012

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	367,61
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	69,18
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO).....	461,12
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO).....	16.468,93
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	22,65
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	12,34
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	26,76
ALUGUEL CASA Nº 01.....	116,65
ALUGUEL DOS APARTAMENTOS.....	78,23
RATEIO/CALÇAMENTO – AGE – 18/02/2006.....	77,57
RATEIO IPTU – 2011.....	30,08

CONSUMO DE ÁGUA

Faixas	Tarifas m ³
Até 10	14,54 (tarifa mínima)
De 11 à 25	1,86 por m ³ adicional
De 26 à 35	4,30 por m ³ adicional
Acima de 35	17,67 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

SEMOVENTE MÓDULOS I, II, III E COCHEIRA.....	154,50
ALUGUEL DE ARMÁRIO DA COCHEIRA.....	6,86

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

2% no mês de vencimento

Juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do segundo mês subsequente ao vencimento, conforme índices do INPC.

190
5



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721

Home Page: www.ccvalinhos.com.br * E-mail: ccv@dglnet.com.br * Caixa Postal nº 281
Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos-Jd. São Bento do Recreio-CEP:13.274-900

191
B

TABELA DE TAXAS 2013

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	465,13
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	87,54
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO)	583,46
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO).....	20.838,14
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	28,66
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	15,61
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	33,86
ALUGUEL CASA Nº 01.....	147,60
ALUGUEL DOS APARTAMENTOS.....	98,98
RATEIO IPTU – 2013.....	31,41

CONSUMO DE ÁGUA

<i>Faixas</i>	<i>Tarifas m³</i>
Até 10	15,85 (tarifa mínima)
De 11 à 25	2,03 por m ³ adicional
De 26 à 35	4,69 por m ³ adicional
Acima de 35	19,26 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

MOVENTE MÓDULOS I, II, III E COCHEIRA.....	182,45
ALUGUEL DE ARMÁRIO DA COCHEIRA.....	8,68

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

2% no mês de vencimento

Juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do segundo mês subsequente ao vencimento, conforme índices do INPC.



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721

Home Page: www.ccvvalinhos.com.br * E-mail: ccv@dglnet.com.br * Caixa Postal nº 281

Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos-Jd. São Bento do Recreio-CEP:13.274-900

192
5

TABELA DE TAXAS 2014

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	537,69
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	101,20
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO)	674,48
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO).....	24.088,89
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	33,13
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	18,05
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	39,14
ALUGUEL CASA Nº 01.....	170,63
ALUGUEL DOS APARTAMENTOS.....	114,42
RATEIO IPTU – 2014.....	33,14
RATEIO INVESTIMENTOS.....	20,76

CONSUMO DE ÁGUA

<i>Faixas</i>	<i>Tarifas m³</i>
Até 10	16,78 (tarifa mínima)
De 11 à 25	2,15 por m ³ adicional
De 26 à 35	7,83 por m ³ adicional
Acima de 35	31,76 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

SEMOVENTE MÓDULOS I, II, III E COCHEIRA.....	182,45
ALUGUEL DE ARMÁRIO DA COCHEIRA.....	10,03

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

2% no mês de vencimento

Juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do segundo mês subsequente ao vencimento, conforme índices do INPC.



CLUBE DE CAMPO VALINHOS

CNPJ/MF nº 60.681.152/0001-29

Fones: Administração: (19) 3869-3722-PABX / Portaria: (19) 3871-1721

Home Page: www.ccvalinhos.com.br * E-mail: secretaria@ccvalinhos.com.br * Caixa Postal nº 281

Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos-Jd. São Bento do Recreio-CEP:13.274-900

193
15

TABELA DE TAXAS 2015

CLUBE

MANUTENÇÃO TITULAR.....	607,32 ✓
MANUTENÇÃO CONTRIBUINTE.....	114,31
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (ENTRE SÓCIO)	761,83
TRANSFERÊNCIA DE TÍTULO (NÃO SÓCIO).....	27.208,40
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA MONITORIA 1ª CRIANÇA.....	37,42
CONTRIBUIÇÃO ESPONTÂNEA A PARTIR DA 2ª CRIANÇA.....	20,39
EXAME MÉDICO PISCINA (NÃO SÓCIO).....	44,21
ALUGUEL CASA Nº 01.....	192,73
ALUGUEL DOS APARTAMENTOS.....	129,24
RATEIO IPTU – 2015.....	39,25

CONSUMO DE ÁGUA

<i>Faixas</i>	<i>Tarifas m³</i>
Até 10	17,91 (tarifa mínima)
De 11 à 20	2,30 por m ³ adicional
De 21 à 35	7,40 por m ³ adicional
Acima de 35	15,00 por m ³ adicional

DESCONTOS PARA ALUGUEL DE CASAS E APARTAMENTOS:

30% Permanência superior a 3 dias

40% Permanência superior a 6 dias

Exceto em Janeiro, Fevereiro, Julho, Dezembro e feriados prolongados.

CENTRO HÍPICO

SEMOVENTE MÓDULOS I, II E III.....	94,50
ALUGUEL DE ARMÁRIO.....	11,33

MULTAS POR INADIMPLÊNCIA

2% no mês de vencimento

Juros de 1% ao mês e correção monetária a partir do segundo mês subsequente ao vencimento, conforme índices do INPC.

ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
 Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
 Valinhos - SP

Página: 1

Data: 21/08/2015

Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analia Souza Lima Pansera

Forma do Cálculo:

Parcelas Atualizadas Individualmente

De 10/05/2009 a 21/08/2015 p/ CIVIL (100 %)

Correção Integral no 1º mês e Correção Integral no último mês

CIVIL = Tabela Prática de Débitos Judiciais - SP

Forma dos Juros:

De 10/05/2009 a 21/08/2015 juros Legais de 1,000000 % ao mês, sobre o valor corrigido, sem capitalização

Multa de 12,0000 % sobre o valor corrigido + juros

Honorários de 10,0000 % sobre o valor corrigido + juros + Multa

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
10/05/2009	Mant/Enc. 05/2009	416,66	47,03829	612,63	461,72	R\$ 1.074,35
10/06/2009	Mant/Enc. 06/2009	416,66	46,16132	609,00	452,89	R\$ 1.061,89
10/07/2009	Mant/Enc. 07/2009	416,66	45,55001	606,42	444,91	R\$ 1.051,33
10/09/2009	Mant/Enc. 09/2009	416,66	45,09993	604,57	431,46	R\$ 1.036,03
10/12/2009	Mant/Enc. 12/2009	416,66	43,98853	599,95	410,17	R\$ 1.010,12
07/01/2010	Fls. 57-Custas	82,10	43,64379	117,88		R\$ 117,88
	Parcela Sem Juros					
	Parcela Sem Multa					
	Parcela Sem Honorários					
07/01/2010	Fls. 58-OAB	10,20	43,64379	14,58		R\$ 14,58
	Parcela Sem Juros					
	Parcela Sem Multa					
	Parcela Sem Honorários					
07/01/2010	Fls. 59- Cit.Postal	15,40	43,64379	22,18		R\$ 22,18
	Parcela Sem Juros					
	Parcela Sem Multa					
	Parcela Sem Honorários					
10/01/2010	Mant/Enc. 01/2010	427,96	43,64379	614,75	414,14	R\$ 1.028,89
10/02/2010	Mant/Enc. 02/2010	427,96	42,39075	609,39	404,43	R\$ 1.013,82
10/03/2010	Mant/Enc. 03/2010	427,96	41,40095	605,16	395,57	R\$ 1.000,73
10/04/2010	Mant/Enc. 04/2010	397,75	40,40408	558,51	359,49	R\$ 918,00
10/07/2010	Mant/Enc. 07/2010	397,75	38,94260	552,61	339,12	R\$ 891,73
10/02/2011	Mant/Enc. 02/2011	464,92	33,66444	621,43	337,85	R\$ 959,28
10/03/2011	Mant/Enc. 03/2011	464,92	32,94653	618,09	329,85	R\$ 947,94
07/04/2011	Fls. 95- Cit.Postal	15,50	32,07483	20,45		R\$ 20,45
	Parcela Sem Juros					
	Parcela Sem Multa					
	Parcela Sem Honorários					
10/04/2011	Mant/Enc. 04/2011	464,92	32,07483	614,03	321,55	R\$ 935,58
10/05/2011	Mant/Enc. 05/2011	464,92	31,13069	609,64	313,15	R\$ 922,79
10/06/2011	Mant/Enc. 06/2011	464,92	30,38748	606,24	305,34	R\$ 911,58
10/07/2011	Mant/Enc. 07/2011	464,92	30,10126	604,84	298,59	R\$ 903,43
10/08/2011	Mant/Enc. 08/2011	464,92	30,10126	604,84	292,54	R\$ 897,38
10/09/2011	Mant/Enc. 09/2011	464,92	29,55712	602,33	285,30	R\$ 887,63



ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
Valinhos - SP

Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analía Souza Lima Pansera

Página: 2
Data: 21/08/2015

195
15

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
10/10/2011	Mant/Enc. 10/2011	464,92	28,97673	599,64	278,03	R\$ 877,67
10/11/2011	Mant/Enc. 11/2011	464,92	28,56532	597,69	271,15	R\$ 868,84
10/12/2011	Mant/Enc. 12/2011	464,92	27,83665	594,32	263,68	R\$ 858,00
10/01/2012	Mant/Enc. 01/2012	489,80	27,18799	622,98	270,17	R\$ 893,15
10/02/2012	Mant/Enc. 02/2012	489,80	26,54262	619,82	262,60	R\$ 882,42
10/03/2012	Mant/Enc. 03/2012	489,80	26,05103	617,40	255,40	R\$ 872,80
10/04/2012	Mant/Enc. 04/2012	489,80	25,82454	616,28	248,77	R\$ 865,05
17/04/2012	Fls. 118- Cit.Postal Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	15,50	25,82454	19,54		R\$ 19,54
10/05/2012	Mant/Enc. 05/2012	489,80	25,02439	612,36	241,07	R\$ 853,43
10/06/2012	Mant/Enc. 06/2012	489,80	24,34051	609,01	233,66	R\$ 842,67
10/07/2012	Mant/Enc. 07/2012	489,80	24,01807	607,46	226,99	R\$ 834,45
10/08/2012	Mant/Enc. 08/2012	489,80	23,48707	604,83	219,96	R\$ 824,79
10/09/2012	Mant/Enc. 09/2012	489,80	22,93387	602,14	212,96	R\$ 815,10
10/10/2012	Mant/Enc. 10/2012	489,80	22,16423	598,37	205,64	R\$ 804,01
10/11/2012	Mant/Enc. 11/2012	489,80	21,30298	594,11	198,23	R\$ 792,34
10/12/2012	Mant/Enc. 12/2012	489,80	20,65147	590,94	191,27	R\$ 782,21
10/01/2013	Mant/Enc. 01/2013	512,39	19,76520	613,67	192,49	R\$ 806,16
10/02/2013	Mant/Enc. 02/2013	512,39	18,67341	608,07	184,65	R\$ 792,72
10/03/2013	Mant/Enc. 03/2013	512,39	18,05950	604,91	177,64	R\$ 782,55
10/04/2013	Mant/Enc. 04/2013	512,39	17,35537	601,32	170,57	R\$ 771,89
19/04/2013	Fls. 130- BacemJud Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	10,00	17,35537	11,75		R\$ 11,75
10/05/2013	Mant/Enc. 05/2013	512,39	16,66704	597,79	163,60	R\$ 761,39
10/06/2013	Mant/Enc. 06/2013	512,39	16,26013	595,69	157,06	R\$ 752,75
06/07/2013	Enc/Reemb.	392,75	15,93551	455,34	116,11	R\$ 571,45
10/07/2013	Mant/Enc. 07/2013	512,39	15,93551	594,03	150,69	R\$ 744,72
10/08/2013	Man/Enc. 08/2013	512,39	16,08642	594,83	144,94	R\$ 739,77
10/09/2013	Mant/Enc. 09/2013	512,39	15,90098	593,87	138,77	R\$ 732,64



ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
Valinhos - SP

**Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analia Souza Lima Pansera**

Página: 3
Data: 21/08/2015

196

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
10/10/2013	Man/Enc. 10/2013	512,39	15,58890	592,29	132,48	R\$ 724,77
11/10/2013	Fls. 143-Custas CP Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	193,70	15,58890	223,89		R\$ 223,89
11/10/2013	Fls. 143- Dilig.CP Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	67,80	15,58890	78,35		R\$ 78,35
10/11/2013	Man/Enc. 11/2013	512,39	14,88808	588,69	125,78	R\$ 714,47
10/12/2013	Man/Enc. 12/2013	512,39	14,27102	585,52	119,25	R\$ 704,77
10/01/2014	Man/Enc. 01/2014	608,37	13,45415	690,22	133,67	R\$ 823,89
10/02/2014	Man/Enc. 02/2014	608,37	12,74386	685,87	125,97	R\$ 811,84
10/03/2014	Man/Enc. 03/2014	608,37	12,02689	681,52	118,36	R\$ 799,88
10/04/2014	Man/Enc. 04/2014	608,37	11,11574	676,00	110,64	R\$ 786,64
10/05/2014	Man/Enc. 05/2014	608,37	10,25575	670,79	103,08	R\$ 773,87
10/06/2014	Man/Enc. 06/2014	608,37	9,59816	666,77	95,79	R\$ 762,56
10/07/2014	Man/Enc. 07/2014	608,37	9,31395	665,04	88,89	R\$ 753,93
10/08/2014	Man/Enc. 08/2014	608,37	9,17202	664,18	82,14	R\$ 746,32
10/09/2014	Man/Enc. 09/2014	608,37	8,97587	662,97	75,36	R\$ 738,33
10/10/2014	Man/Enc. 10/2014	608,37	8,44449	659,75	68,39	R\$ 728,14
30/10/2014	Fls. 174-Dilig. Parcela Sem Juros Parcela Sem Multa Parcela Sem Honorários	61,02	8,44449	66,17		R\$ 66,17
10/11/2014	Man/Enc. 11/2014	608,37	8,03396	657,23	61,56	R\$ 718,79
10/12/2014	Man/Enc. 12/2014	608,37	7,46440	653,79	54,70	R\$ 708,49
10/01/2015	Man/Enc. 01/2015	664,48	6,80223	709,67	52,28	R\$ 761,95
10/02/2015	Man/Enc. 02/2015	664,48	5,24461	699,32	44,52	R\$ 743,84
10/03/2015	Man/Enc. 03/2015	664,48	4,03777	691,31	37,10	R\$ 728,41
10/04/2015	Man/Enc. 04/2015	664,48	2,49017	681,03	29,74	R\$ 710,77
10/05/2015	Man/Enc. 05/2015	664,48	1,76762	676,23	22,77	R\$ 699,00
10/06/2015	Man/Enc. 06/2015	664,48	0,77000	669,60	15,85	R\$ 685,45
10/07/2015	Man/Enc. 07/2015	664,48	0,00000	664,48	9,08	R\$ 673,56
10/08/2015	Man/Enc. 08/2015 Parcela Sem Correção Monetária Parcela Sem Juros	664,48	0,00000	664,48		R\$ 664,48

ADVOCACIA
ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
Rua Dom João VI, nº 13, sala 02, Jardim Planalto,
Valinhos - SP

**Ação Cobrança - Proc. 0008831-13.2012 - Autor: CCV - Ré: Jacinta
Analia Souza Lima Pansera**

Página: 4
Data: 21/08/2015

197
10

Data	Descrição	Valor da Parcela	Correção (%)	Valor Corrigido	Valor Juros	Total Atualizado
------	-----------	------------------	--------------	-----------------	-------------	------------------

*** Totais: 34.783,33 41.632,84 13.481,57 R\$ 55.114,41

Multa (BC = 54.539,62): R\$ 6.544,77
Honorários (BC = 61.084,39): R\$ 6.108,44

Total: R\$ 67.767,62

Valinhos, 21 de agosto de 2015.

Dr. ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS - FORO DE VALINHOS
1ª VARA - Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

198
10

DESPACHO

Processo Físico nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Panseira

CONCLUSÃO

Em 07/12/2015, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito Dra Bianca Vasconcelos Coatti. Eu, Thiago André Busso) Escrevente Técnico Judiciário, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Bianca Vasconcelos Coatti

Vistos.

1. Primeiramente, certifique a zelosa serventia se a executada foi devidamente intimada da penhora ocorrida às fls. 176, bem como da avaliação de fls. 180/181.
2. Em caso negativo, intime-se o exequente para que promova a intimação da executada nos termos do item 01, providenciando-se o necessário.
3. Em caso positivo, tornem conclusos para apreciação do pedido de fls. 186/197.

Int.

Valinhos, 07 de dezembro de 2015.

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

DATA

Em 10 DEZ 2015

recebi estes autos em Cartório. Eu, (Escrevente), subscrevi.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que o texto supra consta na Relação nº para ser encaminhado para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Valinhos, Eu, Escrevente, subscrevi.

CERTIDÃO

Certifico ainda que o texto acima, constante da relação nº foi disponibilizado na pág. n° do D.J.E. em / / . Considera-se data da publicação no primeiro dia útil subsequente à data mencionada. Eu, Escrevente, subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 120000000SNX5.

2015

Processo nº 0008831-13.2012.8.26.0650.

Exequente: Clube de Campo Valinhos.

Executada: Jacinta Anália de Souza Lima Pansera.

- 1/2 -

251
D

OLIVEIRA LIMA & OLIVEIRA LIMA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/SP nº 18.229

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VALINHOS / SP.

Processo nº 0008831-13.2012.8.26.0650.

AÇÃO DE COBRANÇA – EXECUÇÃO DE SENTENÇA

Exequente: Clube de Campo Valinhos.

Executada: Jacinta Anália de Souza Lima Pansera.

650 FUMH.17.00001533-2 130217 17h 43h

MMª JUÍZA:

CLUBE DE CAMPO VALINHOS,

Associação Civil já identificada nos autos, por seu Advogado e bastante procurador, ao final subscrito, vem, respeitosamente, á honrosa presença de Vossa Excelência para, **em vista da devolução da Deprecata sem cumprimento**, em razão de fornecimento do endereço errado da Executada, **REQUERER** seja expedida **NOVA Carta Precatória** para a **intimação** da Executada, em seu residencial (**Rua Ximbó, nº 334, Aclimação, São Paulo, SP**) da penhora de fls. 176 e avaliação de fls. 180 e 181, efetivada sobre o Título de Sócia Proprietária nº 175/TO, dos direitos dele decorrentes e das benfeitorias erigidas no lote de terreno nº 16, da quadra nº 09, e para, querendo, apresentar sua impugnação.

EXELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS, ESTADO DE SÃO
PAULO,

Processo (físico) n.º 0008831-13.2012.8.26.0650
Cumprimento de sentença

150.FJHL.17.01615891-5 110917 1745 80

JACINTA ANÁLIA DE SOUZA LIMA PANSEIRA, brasileira, casada, aposentada, portadora da Cédula de identidade do tipo RG n.º 8.419.225 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 114.690.996-91, com endereço na Rua Ximbó, n.º 334, Bairro Aclimação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04108-040, recebendo intimações no endereço eletrônico publicacoes@gmwadvogados.com.br, por seu advogado devidamente nomeado, constituído e infra-assinado, nos autos da Ação de Cobrança, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por **CLUBE DE CAMPO VALINHOS**, a qual tem trâmite perante essa MM. Vara e Ofício respectivo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no art. 874 do Código de Processo Civil, apresentar, como efetivamente apresentado fica, a presente **IMPUGNAÇÃO A AVALIAÇÃO**, cujas razões de fato e de direito passa a expor.

RB_170906_235_15_Impugn

www.gmwadvogados.com.br

I - DOS FATOS PROCESSUAIS RELACIONADOS A PENHORA/ AVALIAÇÃO

Conforme se denota dos autos, o Impugnado requereu a penhora do Título de sócia proprietária desta Impugnante e que garante o direito dela sobre o lote de terreno n.º 16, quadra 09, do Clube Impugnado, o que foi deferido por este MM. Juízo.

Ato contínuo, realizou-se avaliação do lote em comento, por Oficial de Justiça, o qual lhe atribuiu o valor aviltante de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Após a avaliação, o Impugnado requereu que o lote fosse levado à Hasta Pública, o que foi indeferido por este D. Juízo, pois a Impugnante não havia sido intimada, tanto da penhora, quando da avaliação.

Desta forma, determinada a intimação da Impugnada, ora concretizada, apresenta-se a presente impugnação em face da avaliação do bem penhorado.

II - DO MÉRITO

Com o devido respeito pelo Sr. Oficial de Justiça, em que pese gozar de fé pública, a avaliação por ele elaborada não pode – e nem deve – ser considerada por este D. Juízo.

Isso porque, em primeiro lugar, a avaliação realizada se pautou exclusivamente em documentos apresentados pelo próprio Impugnado, conforme consta no “laudo de avaliação” acostados às fls. dos autos.

Certifico que, todas informações referentes as benfeitorias, foram fornecidas pelo funcionário da Administração do Clube de Campo Valinhos, Sr. Célio Melo Conceição, que apresentou-me planta do imóvel. Além de informação referente as Taxas de Transferências

Ou seja, apesar da idoneidade do Sr. Oficial de Justiça, a avaliação carece de imparcialidade, visto que realizada com base em documentos e informações do próprio Impugnado.

Nesse cenário, certamente o Sr. Oficial de Justiça foi levado a erro pelo funcionário do Impugnado, na clara tentativa de reduzir o real preço do imóvel – o que de fato aconteceu.

O preço avaliado é manifestamente aviltante!

A prova disso se faz com a avaliação feita por corretor da região, Sr. José Oscar dos Santos, CRECI n.º 98.845, o qual, após vistoriar o imóvel, atribuiu-lhe o montante de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

Ou seja, nota-se uma diferença de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) entre o que foi avaliado pelo Sr. Oficial de Justiça e o que realmente vale o bem penhorado!

Desta forma, não há como considerar a avaliação apresentada pelo Sr. Oficial de Justiça.

O segundo aspecto que clama por atenção é que a avaliação feita pelo Sr. Oficial de Justiça carece de aspectos técnicos que o lastreie.

Tudo porque a avaliação, com o devido respeito, é apenas uma “certidão judicial” desprovida de laudo fotográfico, métodos utilizados para se chegar a conclusão (valor), comparações com imóveis próximos características do bem, etc..., tal como reza o caput e inciso I do art. 872 do Código de Processo Civil.

“Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;”

Destaca-se, aliás, que nenhuma foto do imóvel foi apresentada. Não se sabe, inclusive, se o Sr. Oficial de Justiça chegou realmente a ir ao lote desta Impugnante.

A bem da verdade, segundo se denota da "certidão de avaliação", a estimativa do Sr. Oficial de Justiça foi feita apenas e tão somente com base na planta do imóvel, lembra-se, apresentada pelo funcionário do Impugnado.

Ora, não se questiona a imparcialidade da pessoa do Sr. Oficial de Justiça, mas sim a falta das provas usadas por ele (apresentadas pelo exclusivamente pelo Impugnado) e, conseqüentemente, da ausência de subsídios e critérios técnicos que deem azo ao valor por ele encontrado.

Esta Impugnante, ao contrário, buscou um corretor de imóveis da região, apresentou-lhe o imóvel e uma avaliação correta fora feita, chegando-se ao montante de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

Não pode a Impugnante ser prejudicada com uma avaliação aviltante, tal como foi.

A avaliação, *permissa vênia*, não presta para os fins que deveria. Ela reduziu o valor devido

Portanto, nova avaliação, dessa vez com documentos pertinentes e capazes de se chegar ao real valor do bem, deve ser feita.

Acerca disso, convém ressaltar que os incisos II e III do art. 873 do Código de Processo Civil, permitem uma nova avaliação na hipótese de (i) o trabalho tenha diminuído o valor do bem ou (ii) haja fundada dúvida sobre o valor atribuído.

"Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação."

A redução, por sua vez, está cabalmente demonstrada, mediante provas, uma vez que é acostada a esta impugnação, uma avaliação feita por Corretor de Imóveis da região, no qual atribuiu o valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) ao imóvel.

Ou seja, fala-se em uma avaliação superior aquela do Sr. Oficial de Justiça no importe de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Demais disso, no que toca a dúvida quanto ao valor atribuído, é de se relembrar que a avaliação feita pelo Sr. Oficial de Justiça é calcada em documentos e informações prestadas unicamente pelo funcionário do Impugnado, isto é, não houve a participação desta Impugnante – até porque ela sequer havia sido intimada para tanto.

Não se pode olvidar, ainda que, a avaliação, muito embora prevista no livro de execução do Código de Processo Civil, nada mais é que uma forma de perícia, razão pela qual, aplica-se a ela, também, as regras do procedimento comum.

Nesta toada, rege o art. 480 do Código de Processo Civil¹ que, quando a matéria não for devidamente esclarecida, pode uma avaliação ser realizada.

Desta feita, fica aqui impugnada a avaliação apresentada às fls. 180/181e, por isso, requer a sua desconsideração com a consequente determinação de uma nova avaliação.

III – CONCLUSÃO

Diante todo o exposto, requer o **ACOLHIMENTO** da presente impugnação, de modo que seja desconsiderada a avaliação de fls. 180/181 e, consequentemente, seja determinada uma nova avaliação para apuração do real valor do imóvel.

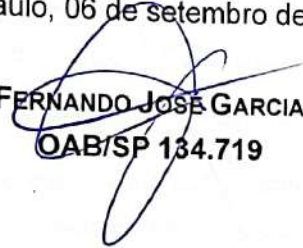
¹ Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

Requer, ainda, a produção de todas em direito admitidas, inclusive perícia e eventual apresentação de quesitos, se necessário for e oitiva de especialistas em audiência.

Por fim, requer que todas as publicações e intimações sejam feitas em nome do subscritor da presente, **Dr. Fernando José Garcia, OAB/SP 134.719**, com escritório na Avenida Nove de Julho, n.º 3229, 13º andar, conjunto 1301, Jardim Paulista, Cidade de São Paulo, CEP 01407-000, tudo isso sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 06 de setembro de 2017.


FERNANDO JOSÉ GARCIA
OAB/SP 134.719

JOSÉ OSCAR DOS SANTOS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 98845 - 2ª região
Alameda das Casuarinas lote 12 quadra 3
Clube de Campo Valinhos – Valinhos – S. Paulo

PARECER SOBRE O PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado a Rua Jambolão - Quadra 9 - Lote 16 no Clube de Campo Valinhos na cidade de Valinhos, São Paulo.

Descrição do imóvel

A casa é pré fabricada em madeira, com 130 m² : com 3 quartos sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, sala de jantar, sala para 2 ambientes, varanda em L, porão de alvenaria com 45 m² (sem acabamento)

A casa precisa de muitos reparos : pintura, revisão da parte elétrica, telhado, piso, troca dos corrimão das escadas de acesso e de degraus, peças dos banheiros, fazer o acabamento do porão.

O Terreno mede 1050 m² - gramado, com poço caipira e tem boa topografia.

Valor de mercado do imóvel :

O valor de mercado, gira em torno de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)

Obs. As metragens da área construída e de terreno, foram fornecidas pelo proprietário do imóvel.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, José Oscar dos Santos, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª

região sob o nº 98845, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Valinhos, 4 de Setembro de 2017

FIRMA 

TABELÃO DE NOTAS - VENTURA
Valter Ventura - Tabelião

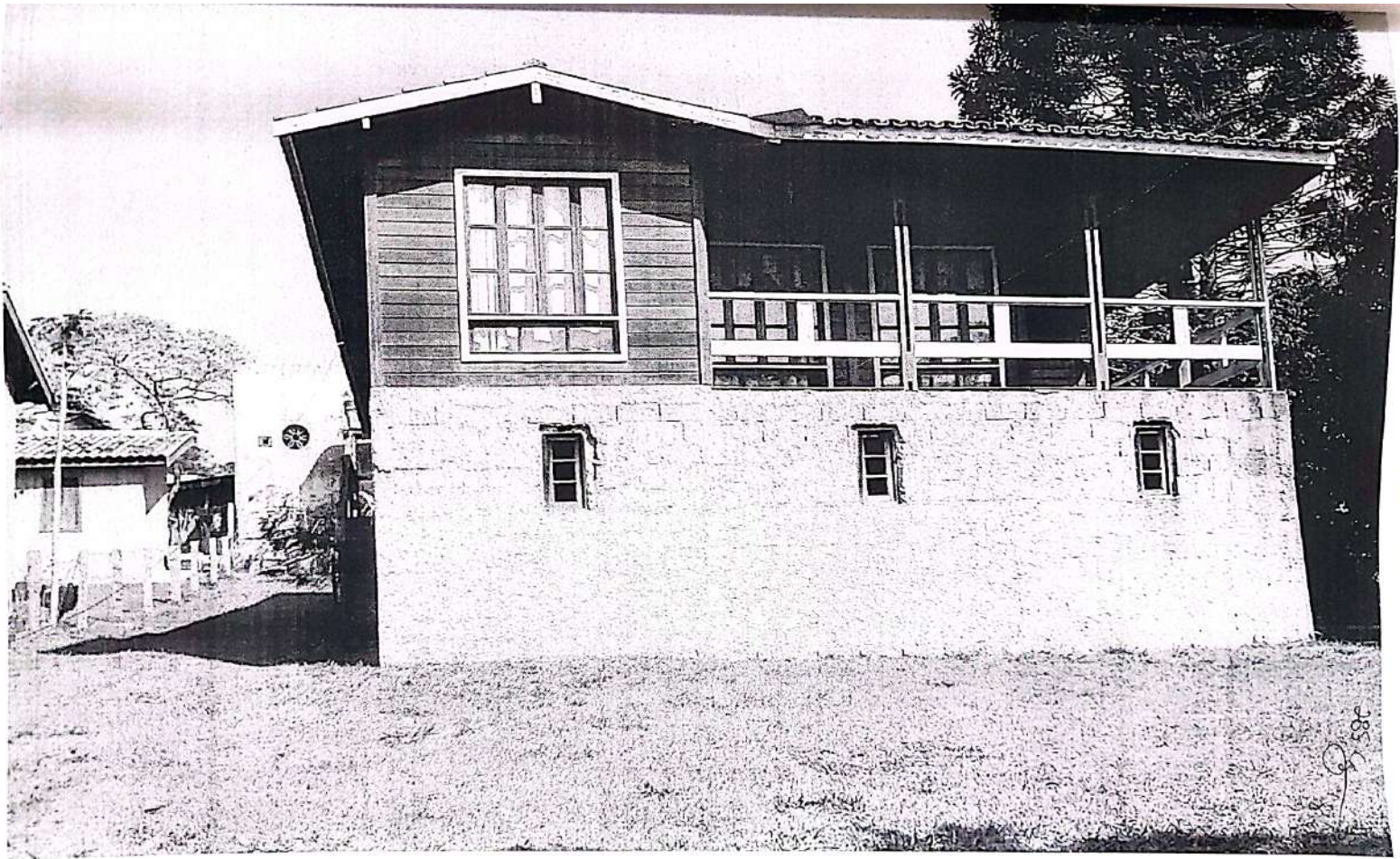
Rua José Milard, 277 - Valinhos - SP
Fone: (19) 3871-2078
"Válido somente com Selo de autenticidade"

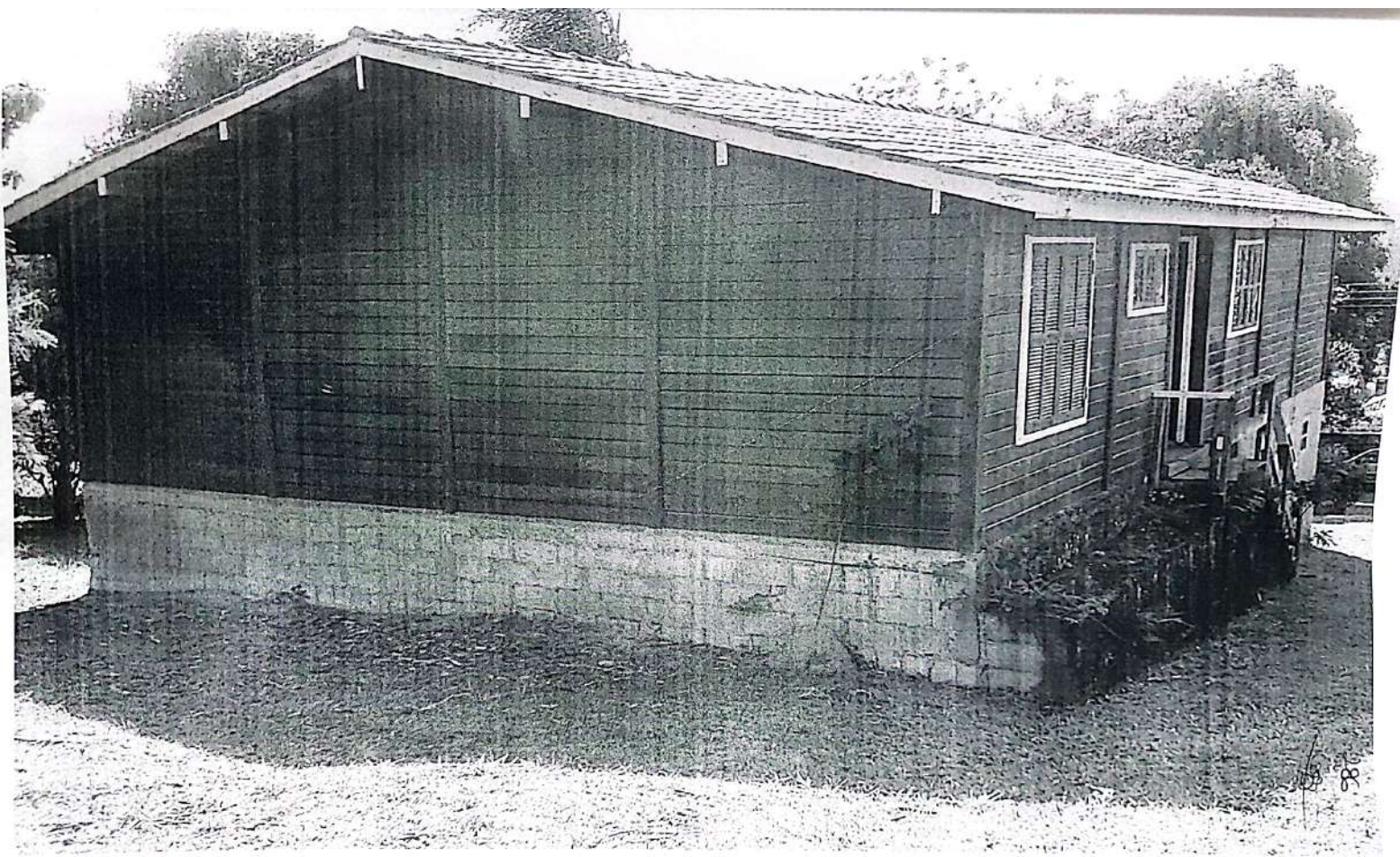
Reconheço por semelhança a firma de: (1) JOSÉ OSCAR DOS SANTOS, a qual confere com o padrão depositado na serventia.
Valinhos, 04 de setembro de 2017.
Em testemunho da verdade.

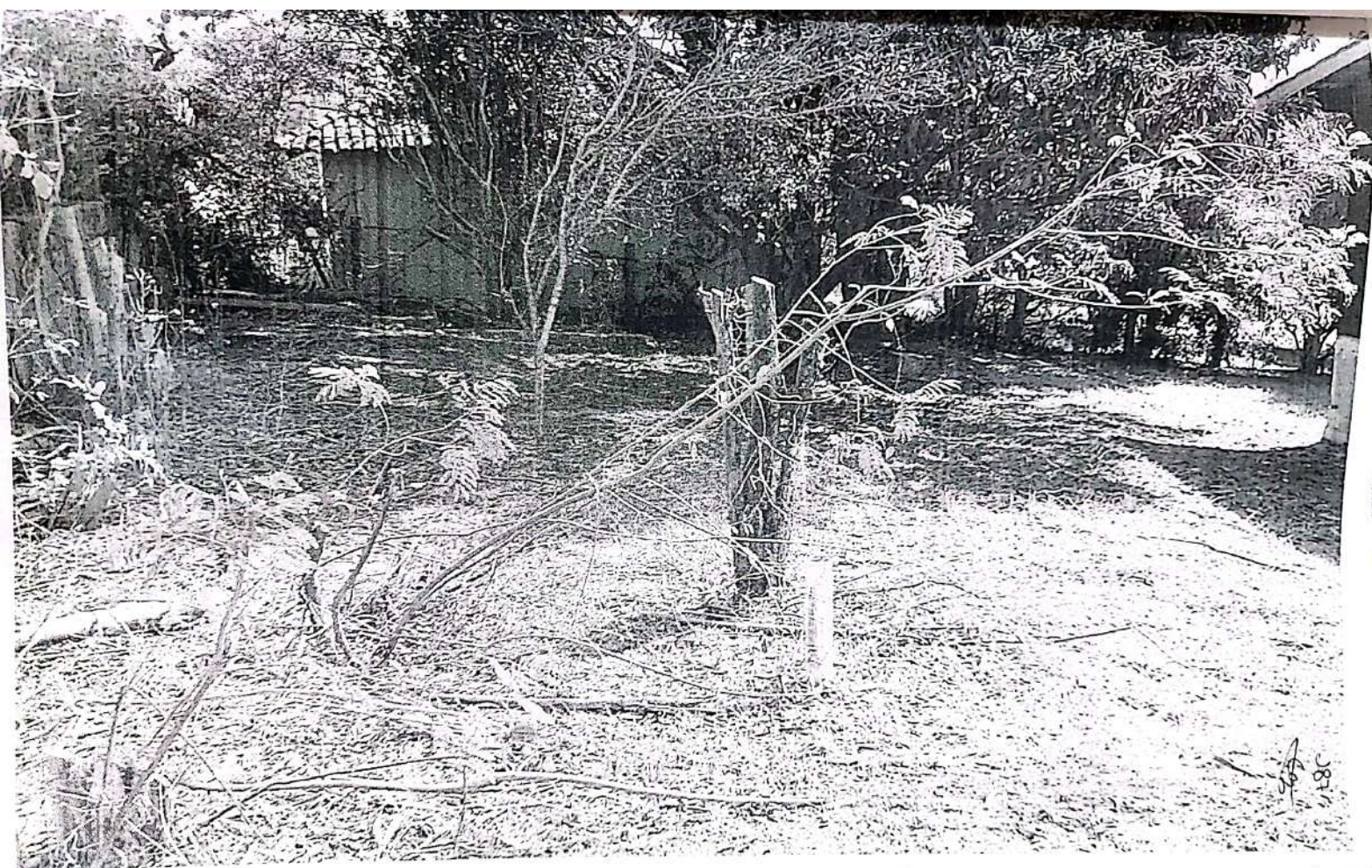
MARCOS PASSOS JUNIOR - Escrevente
Firma R\$ 5,94; Qlde: 1-2021700611595900060987


Colégio Notarial do Brasil
1-1828
FIRMA-1
12/88A0537869





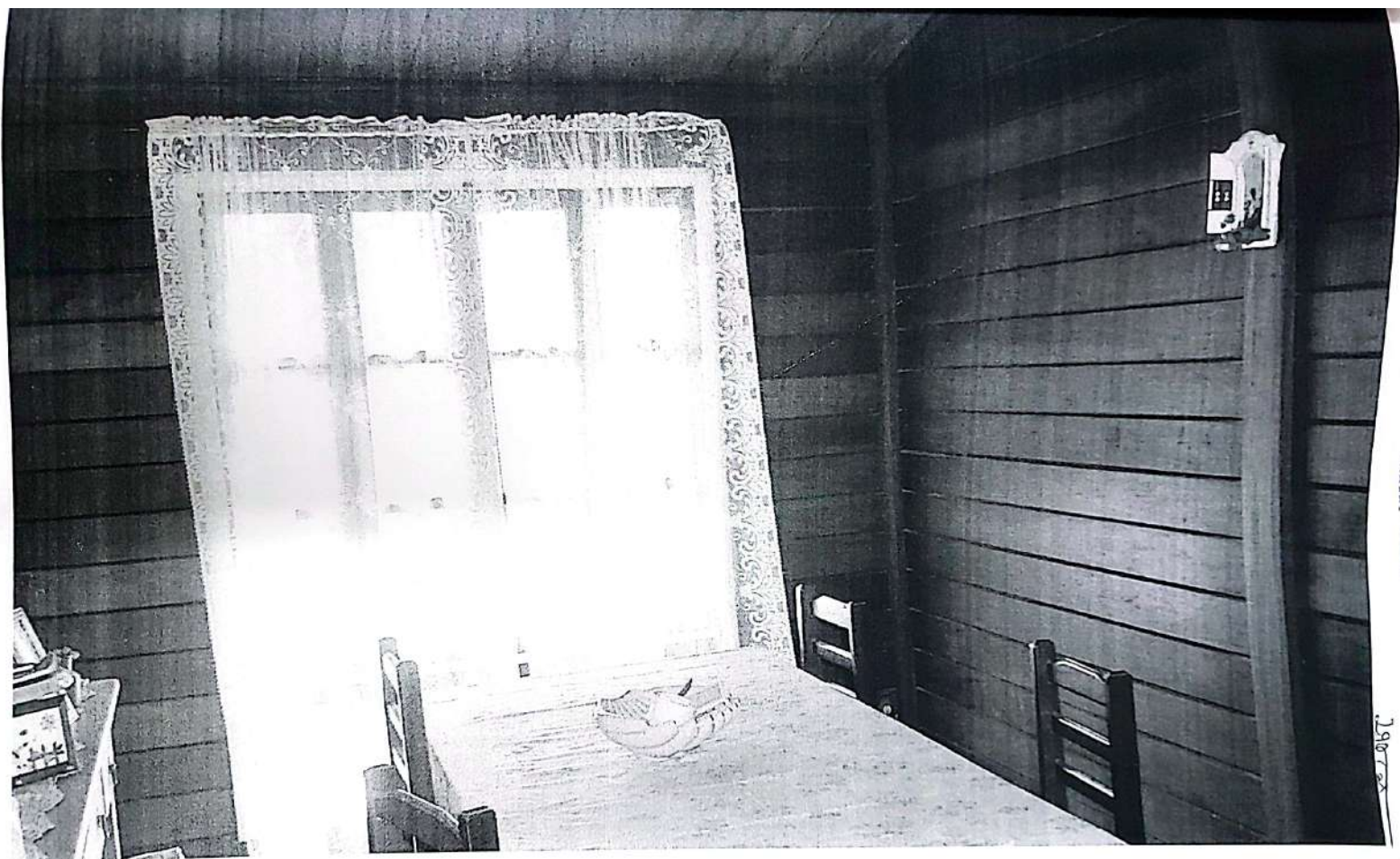






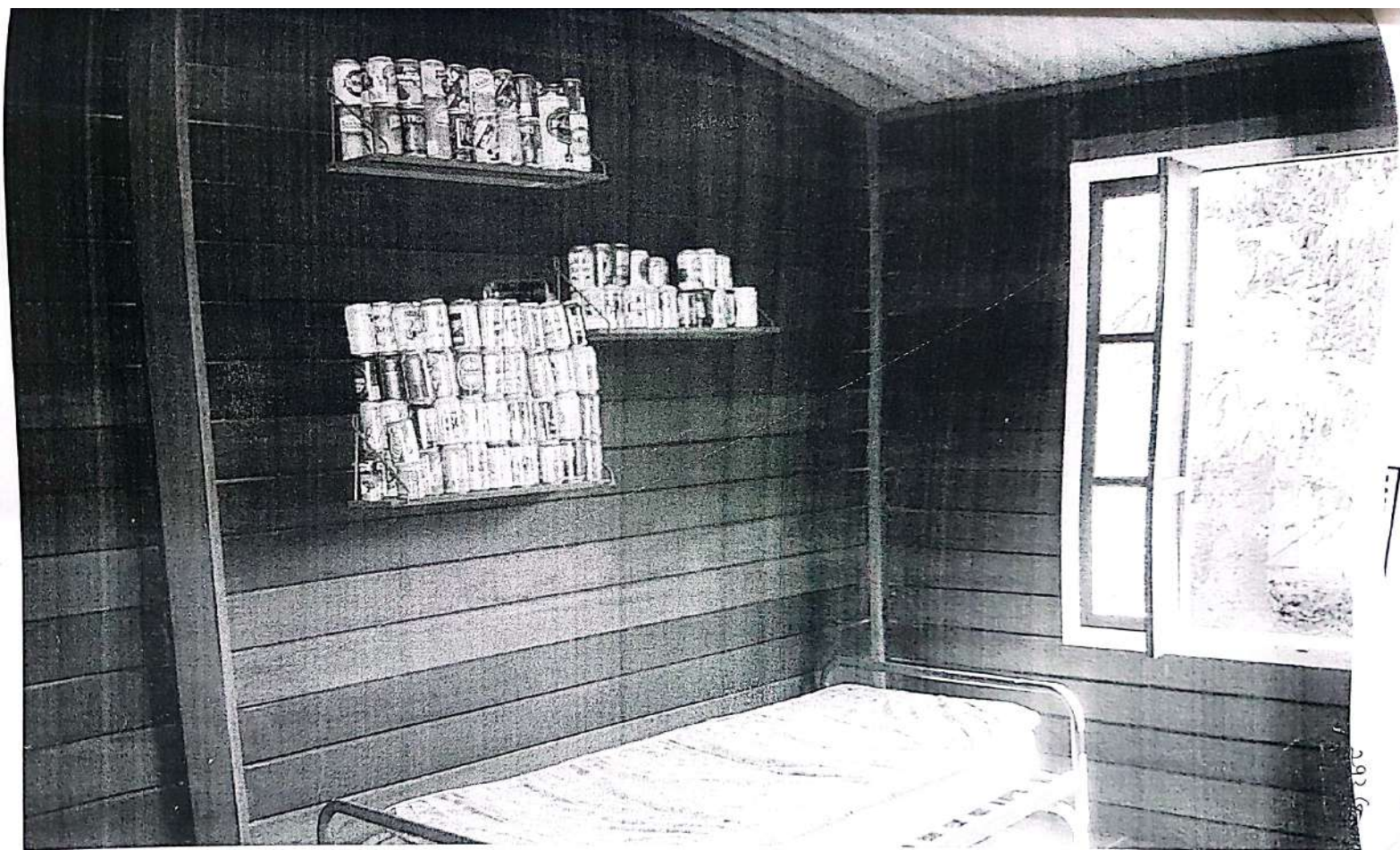
886



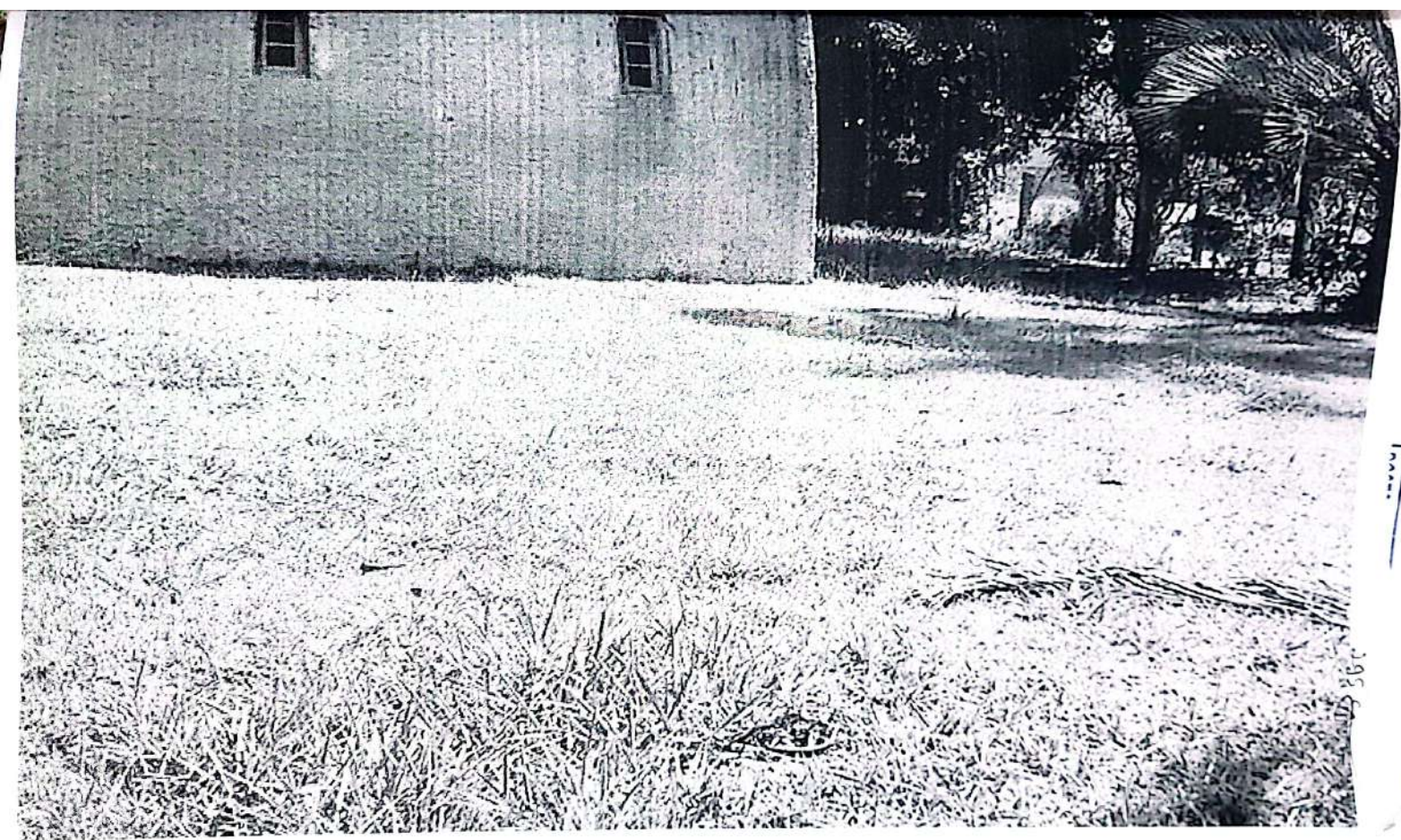


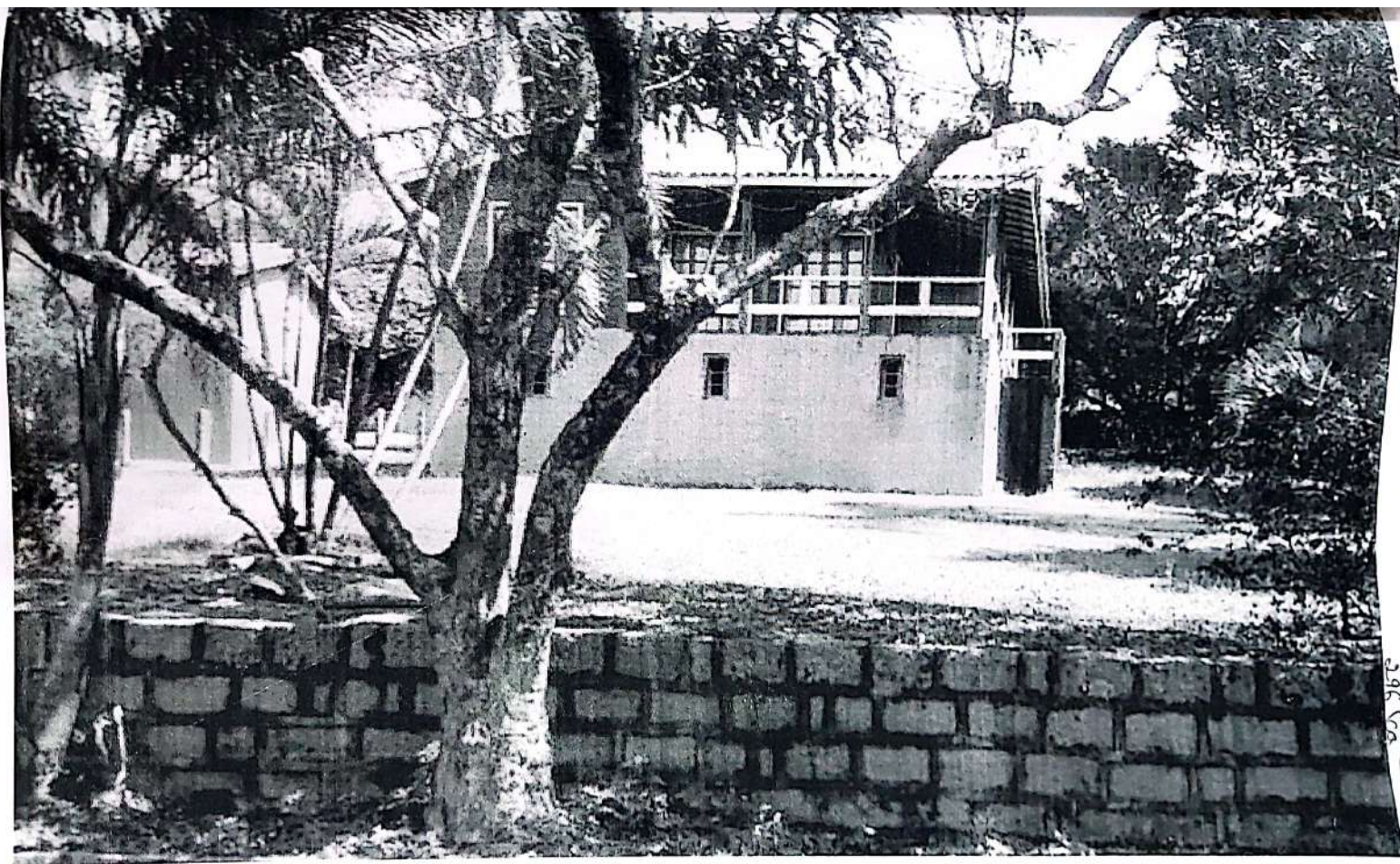


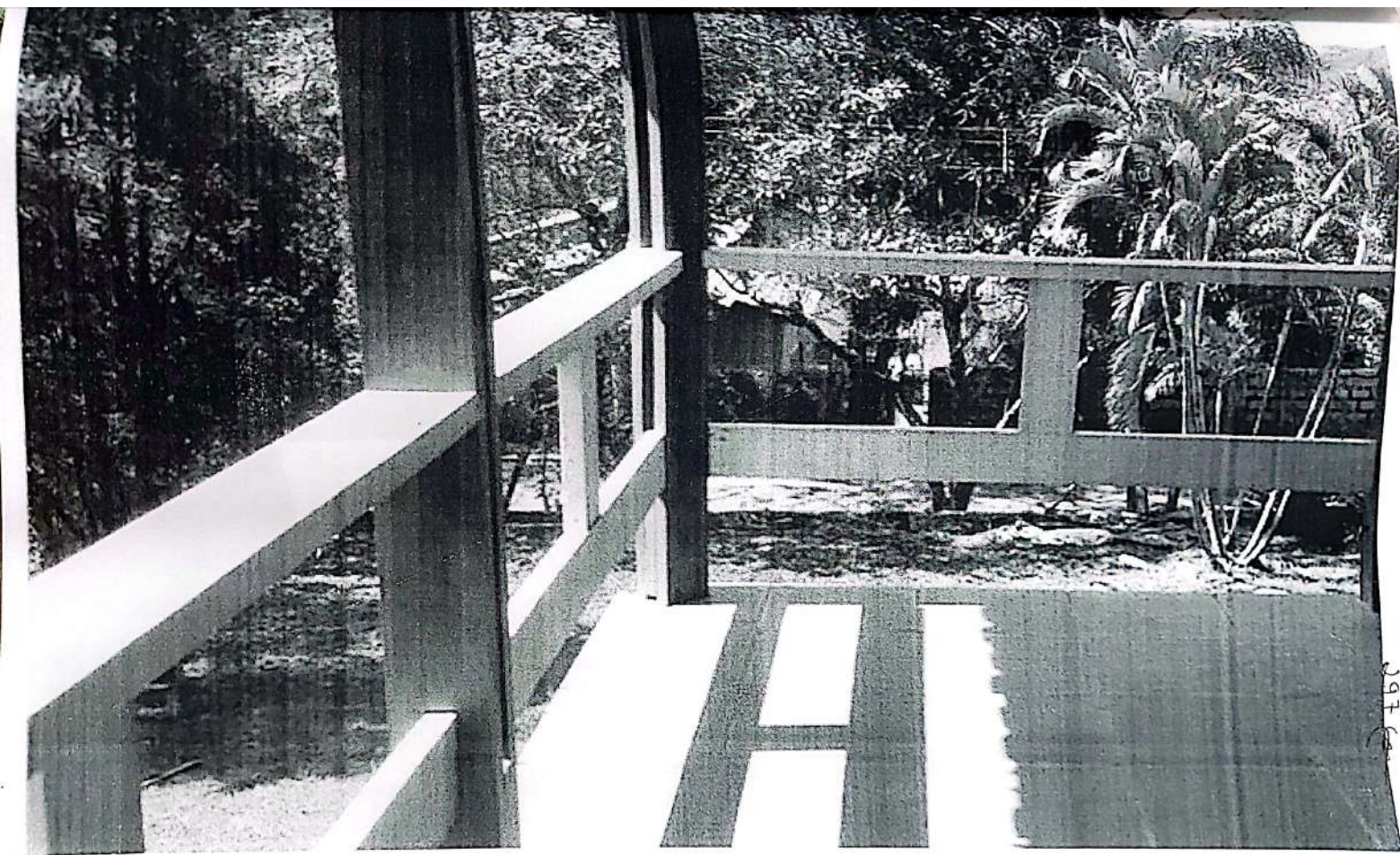


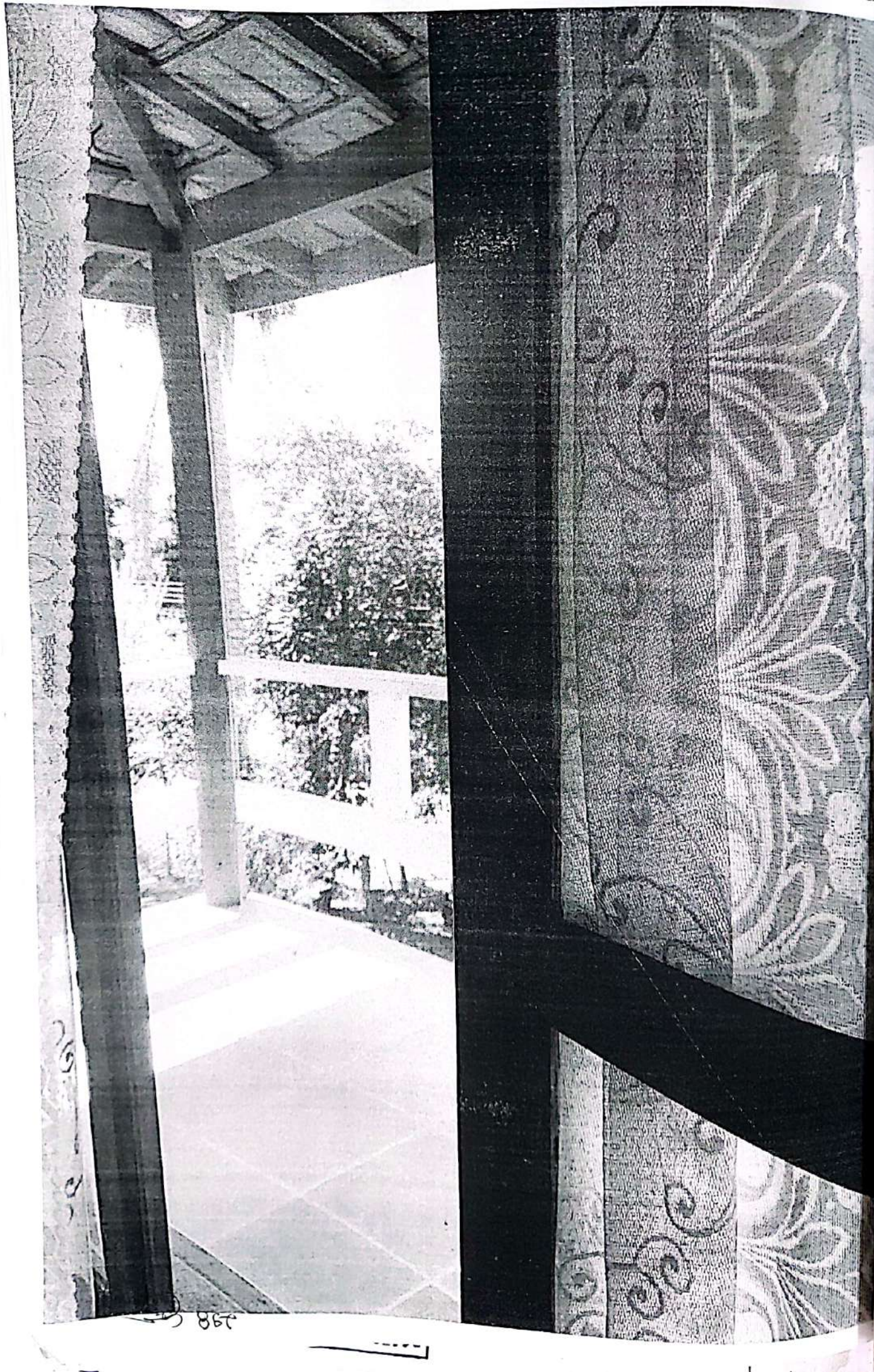






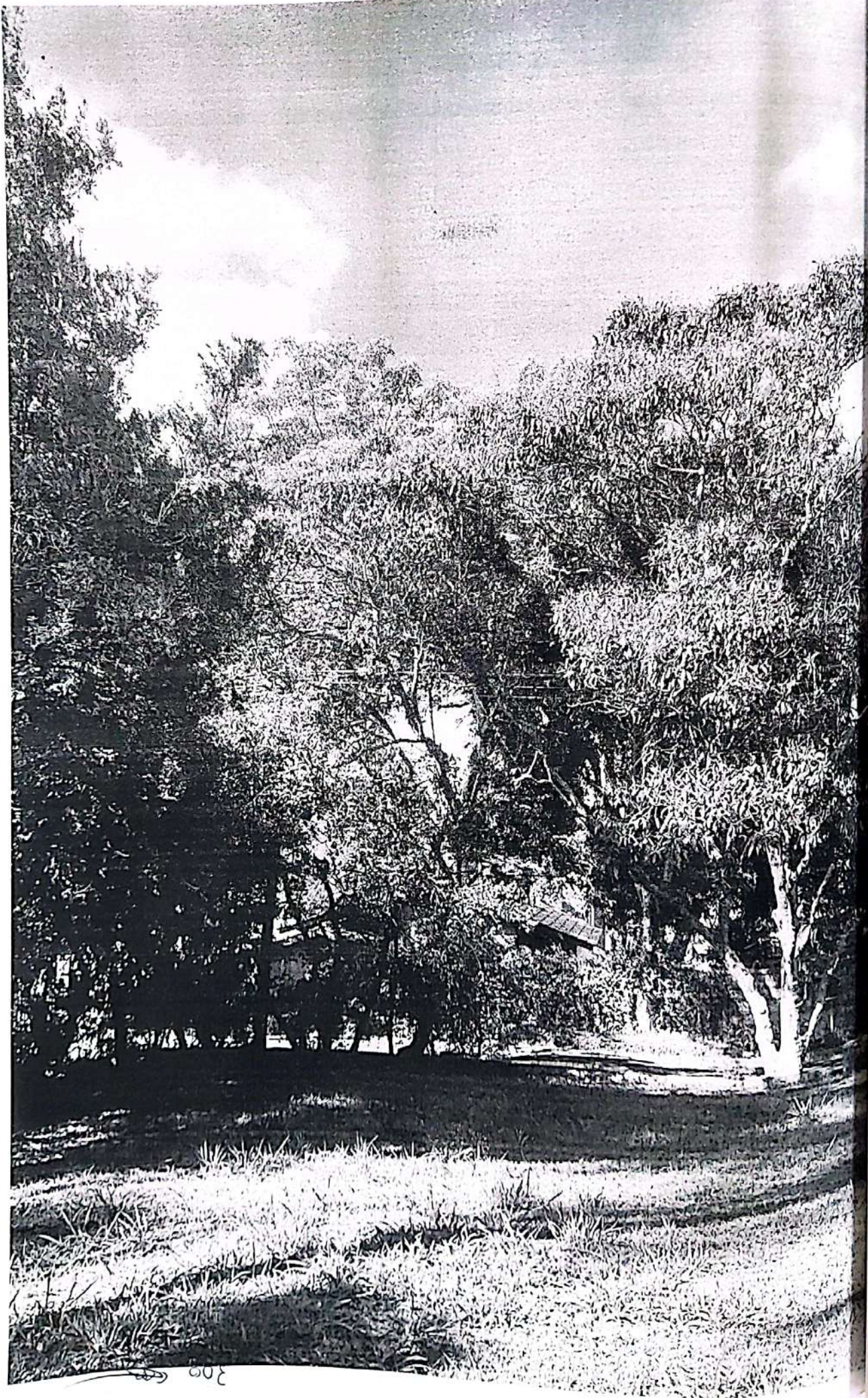


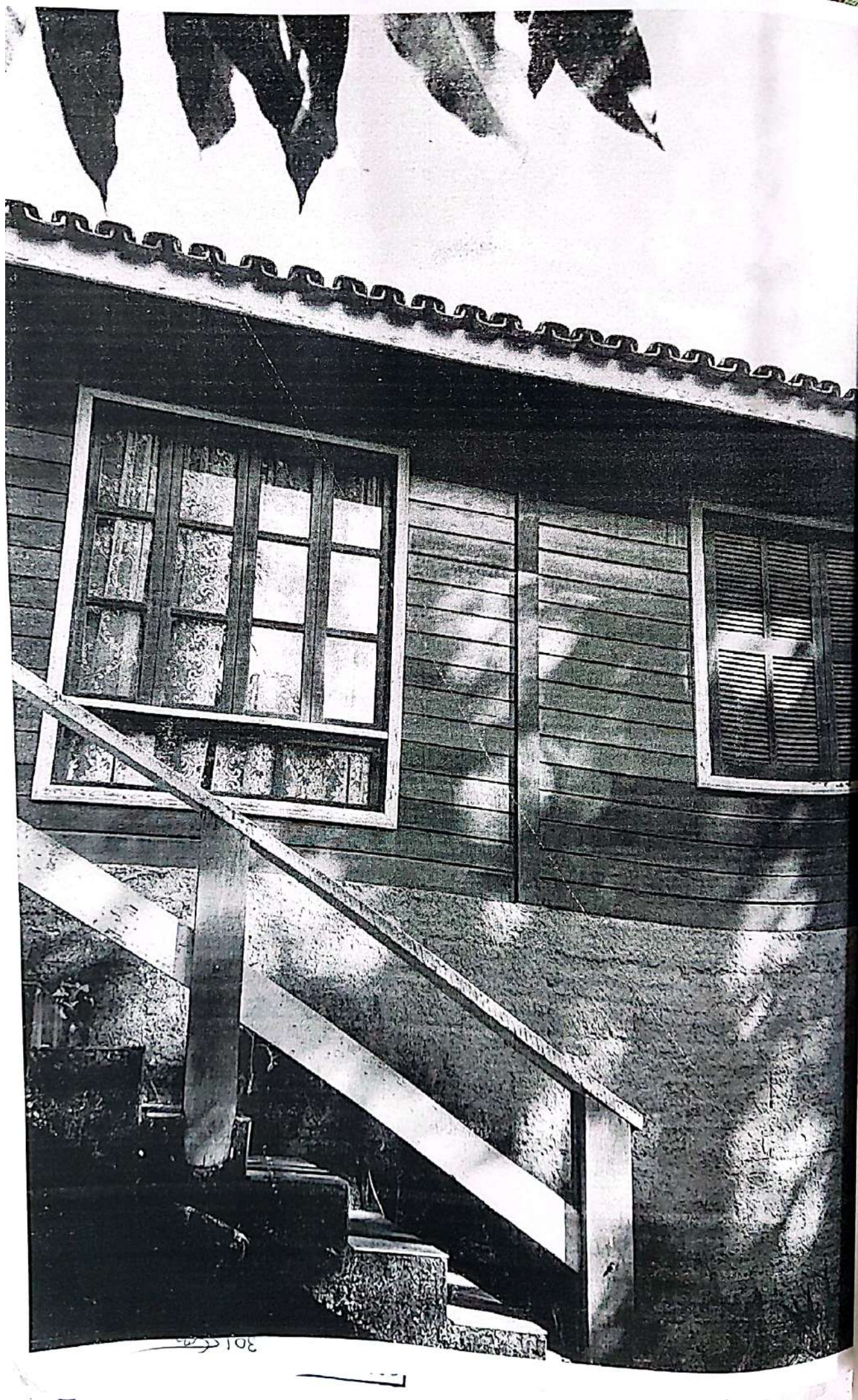




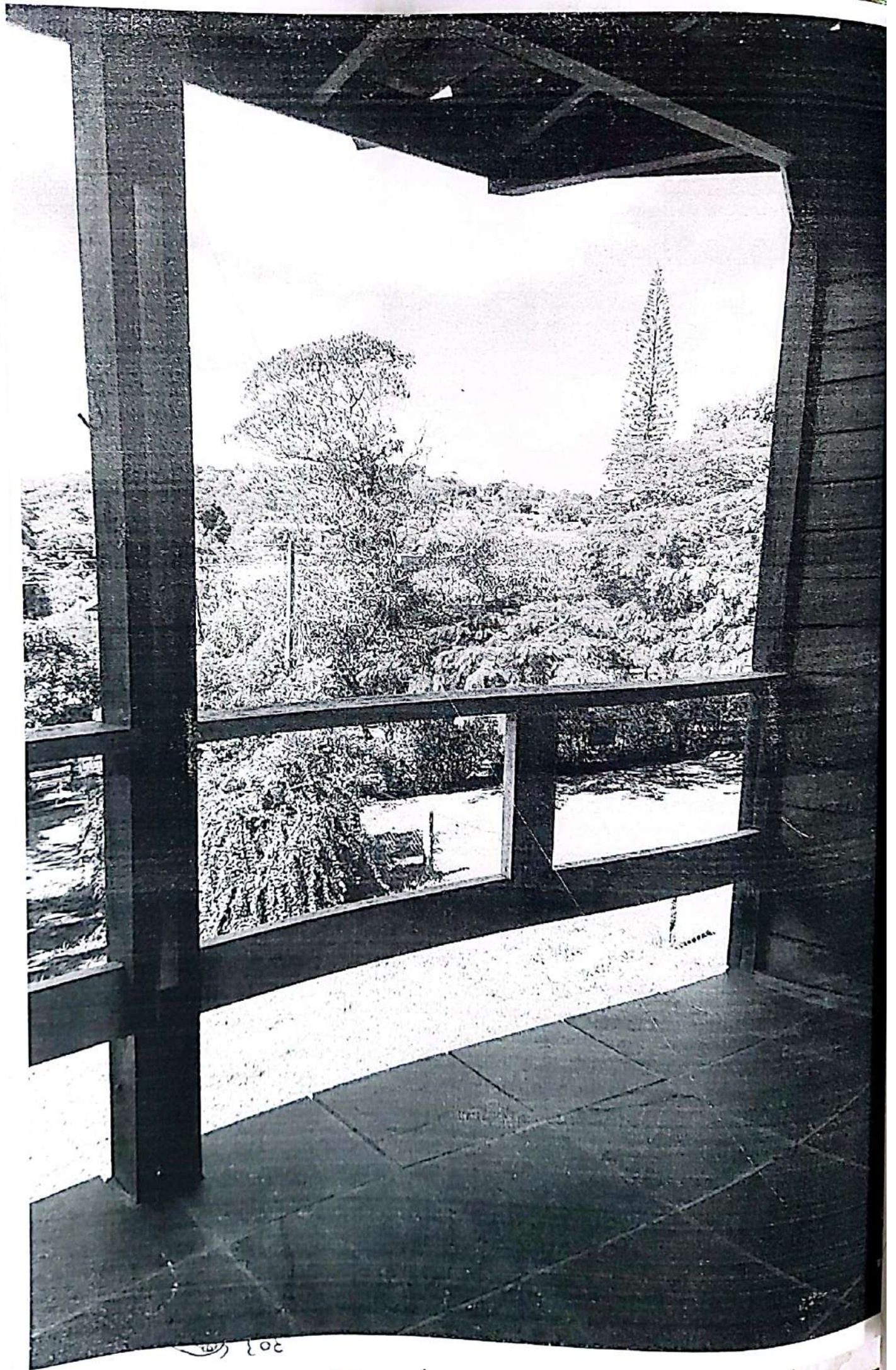
864



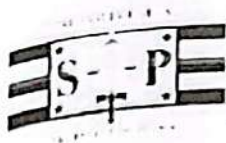








303



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - CAP
SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
Viaduto Dona Paulina, nº 80, 17ª e 18ª andar - Sala: 1701, Centro - CEP
01501-020, Fone: 3242.2333, São Paulo-SP - E-mail:
spprecatoriascv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: 1025908-86.2017.8.26.0021
Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Intimação
Requerente: Clube de Campo Valinhos
Requerido: Jacinta Anália de Souza Lima Pansera
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça: VIRGINIA APARECIDA DA SILVA (37668)

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº
021.2017/058251-7 dirigi-me à R: Ximbo, 334 e intimei o (a) requerido
(a), na forma da lei.

São Paulo, 21 de agosto de 2017.

Número de Cotas: 1 - guia: 149960

313
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VIRGINIA APARECIDA DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1025908-86.2017.8.26.0021 e o código 3656487.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA
Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:
Classe - Assunto
Exequente:
Executado:

0008831-13.2012.8.26.0650
Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Clube de Campo Valinhos
Jacinta Analia de Souza Lima Pausera

CONCLUSÃO

Em 24/04/2018, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito **Dra Bianca Vasconcelos Coatti**. Eu, Regina Célia Dellaqua Tibúrcio, Esc. Tec. Jud. digitei e subscrevi.
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bianca Vasconcelos Coatti**

Vistos.

Ante o requerimento da executada (fls. 328/331), necessário a avaliação do imóvel por perito cadastrado junto ao Portal dos Auxiliares da Justiça do TJSP. Para tanto nomeio perito Marcio Mônaco Fontes, o qual deverá ser intimado para, em 05 (cinco) dias, estimar seus honorários.

No mesmo prazo, as partes poderão se manifestar sobre a proposta de honorários, nos termos do artigo 465, §3º do Código de Processo Civil de 16/03/2015. Se ocorrer oposição quanto ao valor da proposta de honorários, intime-se o perito para que se manifeste a respeito, em 05 (cinco) dias.

Caso não haja oposição ao valor dos honorários, homologo desde logo o valor da proposta, fixando a quantia no montante apresentado pelo perito. Nesta hipótese, os honorários deverão ser depositados pela parte executada, que requereu a realização da avaliação, nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil de 16/03/2015.

Feito o depósito, intime-se o perito para dar início aos trabalhos. Caso os documentos existentes nos autos não sejam suficientes à realização da perícia, deverá o perito procurar obtê-los junto ao próprio exequente, ou eventualmente, solicitar ao Juízo que determine a sua regular exibição. Fixo o prazo de 30 (trinta) dias úteis para apresentação do laudo, a contar da data em que o perito for intimado para início dos trabalhos.

Intime-se.

Valinhos, 17 de maio de 2018.

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

Em 04/06/18 recebi estes autos em Cartório. Eu, [assinatura] (Escrevente), subscrevi

Certifico e dou fé que o ato supra consta na RELAÇÃO Nº 465 encaminhada para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Eu, [assinatura] (Escrevente), subscrevi.

Processo nº 0008831-13.2012.8.26.0650 - p. 1

332
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o nº 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 1200000017HSI.

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara
Cível do Foro de Valinhos, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0008831-13.2012.8.26.0650
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Clube de Campo Valinhos
Requerido :- Jacinta Analia de Souza Lima Pansera

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Terreno	10
III.2	Benfeitorias	13
III.2.i	Residência	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	24
IV.1	Método Evolutivo	24
IV.2	Método Comparativo	26
IV.3	Tratamento por fatores.....	28
IV.4	Zonas de características homogêneas	31
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	32
IV.6	Grau de precisão.....	33

IV.7	Método Ross/Heidecke	34
V	AVALIAÇÃO	37
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	37
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	37
V.1	Fatores Homogeneizantes	54
V.1.i	Grau de Precisão	58
V.1.ii	Grau de Fundamentação:.....	59
V.2	Valor do Título	61
V.3	Valor da Benfeitoria.....	62
V.3.i	Residência	63
VI	VALOR TOTAL.....	64
VI.1	Grau de Fundamentação	65
VII	ENCERRAMENTO	66

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor do título de sócio proprietário do Clube de Campo Valinhos e dos direitos dele decorrentes, bem como benfeitorias realizadas no Lote 16 da Quadra 09, localizado na Alameda Jambolão, Clube de Campo Valinhos, Valinhos/SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor do título de sócio proprietário do Clube de Campo Valinhos e dos direitos dele decorrentes, bem como benfeitorias realizadas no Lote 16 da Quadra 09, localizado na Alameda Jambolão, Clube de Campo Valinhos, Valinhos/SP.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.



Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- 22°57'20.49"S
- ✓ Longitude :- 46°55'20.97"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Alameda Jambolão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Melo fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos tomada da Alameda Jambolão, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via

II.2 Zoneamento

A Lei Nº 4.186, de 10 de Outubro de 2007, que dispõe sobre a ordenação do uso e ocupação do solo no Município de Valinhos e dá outras providências, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Macrozona Urbana**, como podemos observar no mapa abaixo:



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Valinhos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **Macrozona Urbana**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Assim, em análise a descrição contida no Documento de Consolidação de Titularidade, bem como na Ficha de Associado do Clube de Campo de Valinhos, temos a seguinte descrição perimétrica do Lote 16 da Quadra 009:

"(...)Título Representativo de Cotas de Sócio Proprietário nº 175/TO, ao qual está vinculado o direito privativo de uso do Lote de Terreno nº 016, da Quadra nº 009, Alameda Jambolão, conforme Planta Geral Interna da Associação (...)"

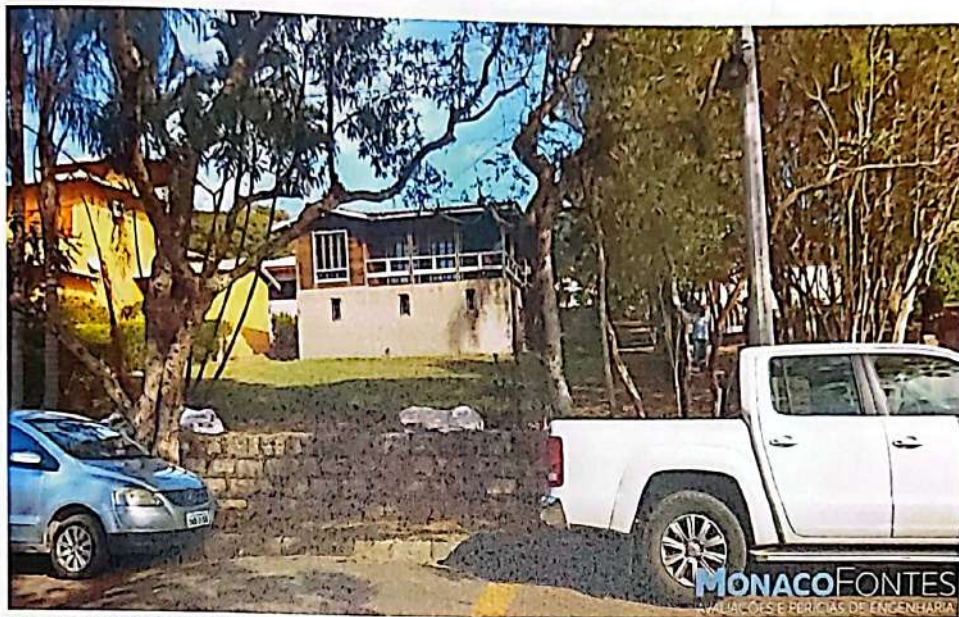
Informações do(s) Título(s)					
Núm./Categ. :	175/Titular Proprietário			Dt.Aquisição :	10/10/1998
Zona :	02	Quadra :	009	Lote :	016
Endereço :	ALAMEDA JAMBOLAO				
Utiliza água :	Sim	Possui residência :	Sim	Observações :	Hid. anligo - A01L574683 em 02/07/2008
Área Lote:	1005 m2	Área Construída:	176,13 m2		

Portanto, diante da descrição contida nos documentos mencionados, é possível identificar que o título de sócio corresponde ao Lote 16 da Quadra 009, que possui área total de terreno equivalente **1.005,00m² (uns mil e cinco metros quadrados).**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Alameda Jambolão, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

447
0

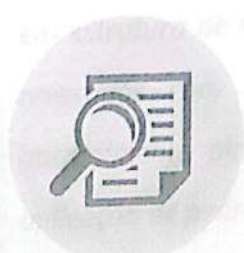
Área Total..... 1.005,00 m²
Topografia Em Active de até 20%
Formato Regular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Alameda Jambolão.



Acima e Abaixo, tem-se tomadas da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Alameda Jambolão.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda – 2019", encontra-se erigida no terreno "Sub-Judice" 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

III.2.i Residência

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 (vinte) anos

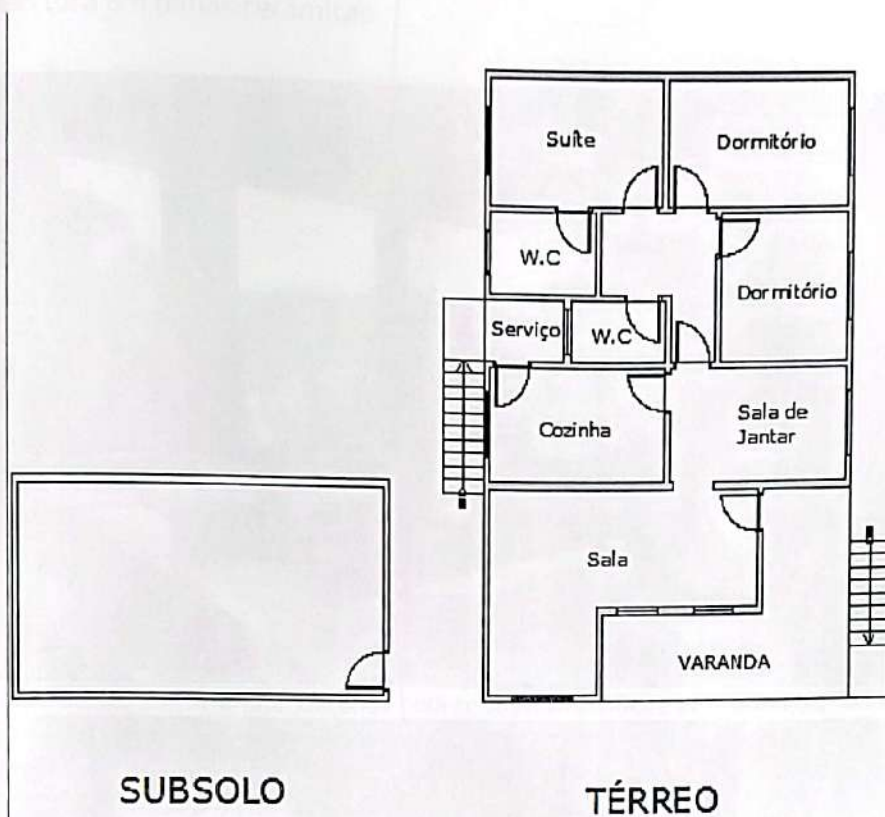
- Área construída

176,13 m² (cento e setenta e seis metros quadrados e treze decímetros quadrados) – de acordo com planta apresentada

- Descrição

"Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal".

A residência possui a seguinte distribuição, conforme Planta abaixo:



Acima, tem-se a planta da edificação, bem como sua distribuição interna.

Varanda/Área de Serviço

A varanda apresenta piso em ardósia, paredes e guarda corpo em madeira e cobertura em telhas cerâmicas.



Acima e abaixo tem-se a varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Salas/Dormitórios

As salas apresentam piso em ardósia, paredes em madeira, cobertura com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala de jantar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se os dormitórios, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes em madeira, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes em madeira, teto com acabamento em forro de madeira, portas e janelas de vidro e madeira.



Acima e abaixo, tem-se os banheiros, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Subsolo

O subsolo apresenta piso em concreto rústico, paredes em blocos de concreto, teto em laje, portas e janelas de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o subsolo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_B (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados **INDIVIDUALMENTE**, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) , e as profundidades limites indicadas para as zonas $(P_{mi}$ e $P_{ma})$.

Entre $(P_{mi}$ e $P_{ma})$ admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma $(\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi})$, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma $(P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma})$, o fator somente afeta o valor unitário da

parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3 P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Padrão.

A 3ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Alto, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões

dotadas de infraestrutura completa, com população concentrada em renda alta. Os lotes possuem dimensões em torno de 600m², apresentando edificações com arquitetura diferenciada, geralmente com projetos personalizados.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 600,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Multas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		1500	800 – 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os

quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

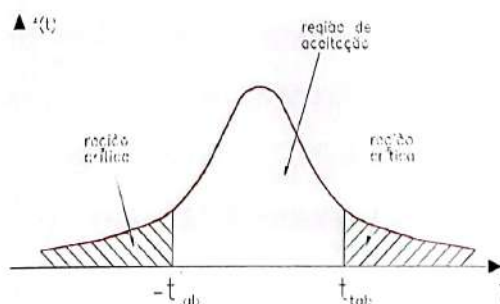
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2019"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da Idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 08 (oito) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos - Lote 19		Ofertante: Proprietário	
Cidade: Valinhos		Informante: Galheta	
Bairro: Clube de Campos Valinhos		Tipo: oferta	
IF: 1		Telefone: (19) 3829-0362	
Setor: 2		Data: ago/21	
Lat: 22°56'51.14"S		Site: Contato com Proprietário	
Quadra: 27			
Long: 46°55'24.43"Q			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	1.005,00m²	Zona de Ocupação:	3ª Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	15,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	67,00m		
Topografia:	Declive até 5%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Tempo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Tempo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 318,41/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 320.000,00			



Acima, temos a ficha técnica do elemento 01.

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos</u>		Ofertante: <u>Eurico Imóveis - Valinhos</u>			
Cidade: <u>Valinhos</u>		Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Clube de Campos Valinhos</u>		Telefone: <u>(19) 3929-7554</u> Data: <u>ago/21</u>			
IP: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-clube-de-campos-valinhos-bairros-valinhos-1004m2-venda-RS400000-id-2525782804/</u>			
Setor: <u>z</u>					
Lat: <u>22°56'47.69"S</u>	Quadra: <u>z</u>	Long: <u>46°55'26.19"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): <u>1.004,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>3ª Zona Residencial Horizontal Alto</u>			
Testada Principal (m): <u>16,00m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>			
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Esquina ou Frentes Múltiplas</u>			
Profundidade Equivalente (m): <u>62,75m</u>					
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0		Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		R8N:	R\$ 1.724,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.724,52/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 400.000,00			R\$ 398,41/m²		

Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Condomínio Clube de Campos Valinhos

Lote/Terreno à Venda, 1004 m² por R\$ 400.000

Condomínio Clube de Campos Valinhos, Valinhos - SP. VER NO MAPA

1004m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Valinhos - Loteamento/Condomínio - Condomínio Clube de Campos Valinhos
 Magnífico terreno no Clube de Campos Valinhos, venha morar neste lugar cheio de verde e tranquilidade!

Terreno plano de esquina com 16m² de frente, 62m² de laterais e 16,4 m² de fundo, totalizando 1004 m²

COMPRA
R\$ 400.000

Condomínio **R\$ 750**
 IPTU **R\$ 90**

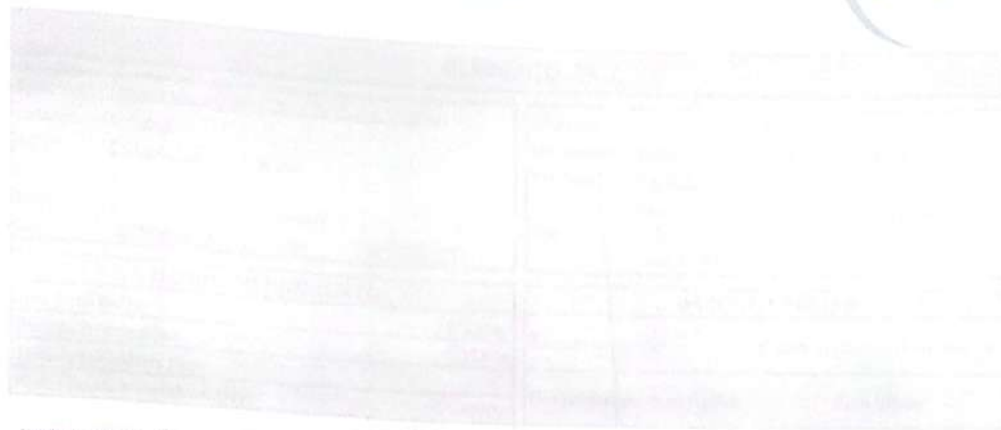
ANUNCIANTE
 Eunico Imóveis - Valinhos

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03			
Endereço: Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos Cidade: Valinhos Bairro: Clube de Campos Valinhos IF: 1 Sector: = Lat: 22°56'47.69"S Quadra: = Long: 46°55'26.19"O		Ofertante: FRANCO IMÓVEIS VALINHOS Informante: JAIR Telefone: (19) 3849-3878 Data: ago/21 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-clube-de-campos-valinhos-bairros-valinhos-1020m2-venda-RS405000-14048/	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 1.020,00m² Testada Principal (m): 20,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 51,00m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 1.724,52/m²	Área 0,00m² 0 0 %vida: 0	Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 1.724,52/m²	Idade 0 0 0 %vida: 0
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões Sem Edificação Classe de Conservação Termo Ir = 0 K = 0,000 R = 0 Foc: 0 Fator de ponderação do padrão: 0 R8N: R\$ 1.724,52/m²	Área 0,00 0 0 %vida: 0		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 397,06/m²	
VALOR TOTAL R\$ 405.000,00			



Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Condomínio Clube de Campos Valinhos

Lote/Terreno à Venda, 1020 m² por R\$ 405.000

COD: T16450

Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos - Condomínio Clube de Campos Valinhos, Valinhos - SP
VER NO MAPA

1020m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 405.000

Condomínio

R\$ 1.000

IPTU

R\$ 50

ANUNCIANTE
FRANCO IMÓVEIS
VALINHOS



Contato por WhatsApp

Terreno à venda, 1020 m² por R\$ 405.000,00 - Condomínio Clube de Campos Valinhos - Valinhos/SP
Excelente terreno em condomínio plano com 1020 metros, água, força já instalados, portaria 24 horas, acesso a rodovia Dom Pedro.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04					
Endereço: Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos		Ofertante: DM8 Imobiliária			
Cidade: Valinhos		Informante: JORGE RAMER DE A Tipo: oferta			
Bairro: Clube de Campos Valinhos		Telefone: (11) 28328-7808 Data: ago/21			
IP: 1		Site: https://www.vivareal.com.br/immobile/terreno-jardim-sao-bento-do-recreio-bairros-valinhos-1012m2-venda-RS300000-id-2520070488/			
Setor: 2		Quadra: 2			
Lat: 22°56'47.69"S		Long: 46°55'26.19"O			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 1.012,00m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto			
Testada Principal (m): 15,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 67,47m					
Topografia: Declive de 5% até 10%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.724,52/m²			R8N: R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.724,52/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 300.000,00			R\$ 296,44/m²		



Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Jardim São Bento do Recreio

Lote/Terreno à Venda, 1012 m² por R\$ 300.000

COD: TE0006

Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos, 14 - Jardim São Bento do Recreio, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

1012m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Terreno à venda, 1012 m² por R\$ 300.000,00 - Clube de Campo Valinhos - Valinhos/SP

Terreno diferenciado no Clube de Campo Valinhos.

Condomínio Clube com excelente segurança, aqui você e sua família irão viver integrados com a natureza, com diversas opções de esportes e lazer.

Último lote de uma rua tranquila e sem saída, dimensão triangular e com pequeno derivê, excelente para

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

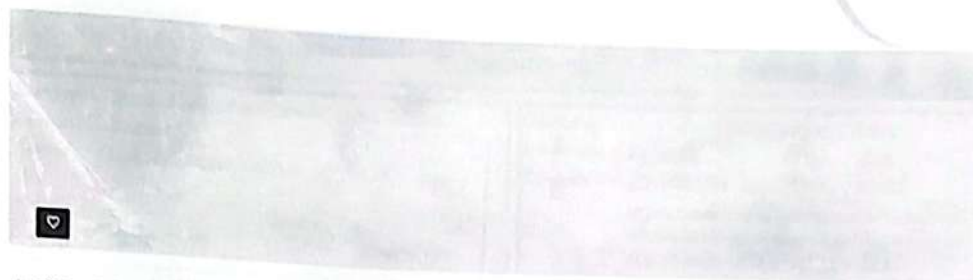
ANUNCIANTE
DMB Imobiliária

dm8

[Contato por WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05				
Endereço: Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos Cidade: Valinhos Bairro: Clube de Campos Valinhos IF: 1 Sector: 2 Lat: 22°56'47,69"S Quadra: Long: 46°55'26,19"O		Ofertante: Eurico Imóveis - Valinhos Informante: Imobiliária Tipo: oferta Telefone: (19) 3929-7554 Data: ago/21 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-clube-de-campo-valinhos-bairros-valinhos-1000m2-venda-RS270027-id-2503701221/		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 1.000,00m² Testada Principal (m): 15,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 66,67m Topografia: Em alicive até 10% Consistência do terreno: Terreno Seco		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio		
BENFEITORIAS				
Construção 1		Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação	
Termo		0	Termo	
Ir = 0		%vida:	Ir = 0	
K = 0,000		R = 0	K = 0,000	
Foc:		0	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 1.724,52/m²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		R\$ 0,00		
Construção 3		ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação		0		
Termo		0		
Ir = 0		%vida:		
K = 0,000		R = 0		
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 0,00		R\$ 270,03/m²		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 270.027,00		R\$ 270,03/m²		



Vila Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Condomínio Clube de Campo Valinhos

Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 270.027

COD. 1101403

Condomínio Clube de Campo Valinhos, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

1000m²



Não informado
SOLICITAR



Não informado
SOLICITAR



Não informado
SOLICITAR

VALINHOS - Loteamento/Condomínio - Condomínio Clube de Campo Valinhos
Ótimo terreno no Clube de Campo Valinhos, agende sua visita!

Condomínio Único:

2.100.000 m² com uma incrível estrutura de lazer e convivência com a natureza. É o maior e mais completo condomínio clube do interior de São Paulo.

COMPRE

R\$ 270.027

Condomínio

R\$ 750

IPTU

R\$ 30

ANUNCIANTE

Eunice Imóveis - Valinhos

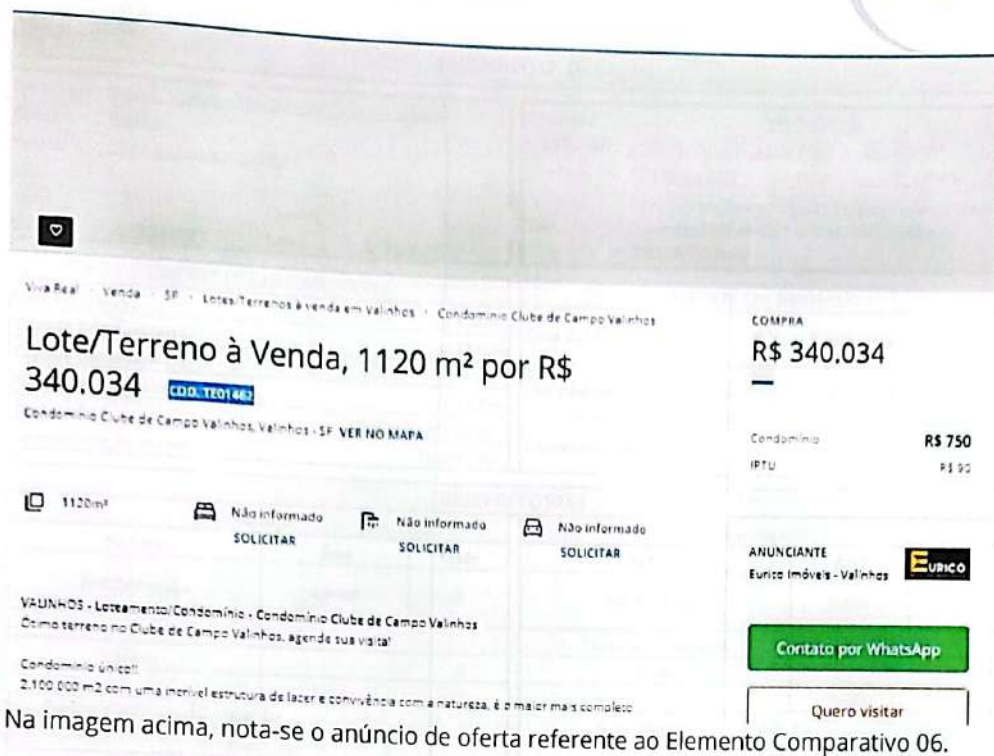


[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos</u>		Ofertante: <u>Eurico Imóveis - Valinhos</u>	
Cidade: <u>Valinhos</u>		Informante: <u>Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Clube de Campos Valinhos</u>		Telefone: <u>(19) 3929-7554</u> Data: <u>ago/21</u>	
IP: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-clube-de-campo-valinhos-bairros-valinhos-1120m2-venda-RS340034-id-2503702681/</u>	
Setor: <u>2</u> Quadra: <u>2</u>			
Lat: <u>22°56'47.69"S</u> Long: <u>46°55'26.12"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	1.120,00m²	Zona de Ocupação:	3ª Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	15,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	74,67m		
Topografia:	Em aclave até 10%		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENEFÍCIOS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 340.034,00		R\$ 303,60/m²	



Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Condomínio Clube de Campo Valinhos

Lote/Terreno à Venda, 1120 m² por R\$ 340.034 COD. T001462

Condomínio Clube de Campo Valinhos, Valinhos - SP [VER NO MAPA](#)

1120m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

VAUNHOS - Loteamento/Condomínio - Condomínio Clube de Campo Valinhos
Otimo terreno no Clube de Campo Valinhos, agende sua visita!

Condomínio Único!
2.100.000 m² com uma incrível estrutura de lazer e convivência com a natureza, é o maior mais completo

COMPRA
R\$ 340.034

Condomínio **R\$ 750**
IPTU **R\$ 90**

ANUNCIANTE
Eurico Imóveis - Valinhos **EUBICO**

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

ELEMENTO 07			
Endereço: Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos		Ofertante: MS IMÓVEIS	
Cidade: Valinhos		Informante: DIRCE ASCENCAO S/ Tipo: oferta	
Bairro: Clube de Campos Valinhos		Telefone: (19) 99304.6311 Data: ago/21	
IP: 1		Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1100-m-sup2-por-r\$390.000-clube-de-2953726152.html	
Setor: 1		Quadra: 1	
Lat: 22°56'47.69"S		Long: 46°55'26.19"O	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 1.100,00m²		Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto	
Testada Principal (m): 15,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 73,33m			
Topografia: Declive de 5% até 10%			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.724,52/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 390.000,00		R\$ 354,55/m²	

487
P



Imóveis > Terrenos > Campo > São Paulo > Valinhos > Condomínio Clube De Campo Valinhos > Terreno à venda, 1100 m² por R\$ 390.000,00 - Clube de Campo Valinhos - Valinhos/SP

Terreno - 1100m²

01 1100 m² Total 63 1100 m² Útil

Publicado há 162 dias

Terreno à Venda, 1100 m² Por R\$390.000 - Clube De Campo Valinhos - Valinhos/SP
Conheça o paraíso a 10 minutos do Shopping Iguatemi

Local em meio à natureza, um Clube completo: Piscinas, campo oficial de futebol, quadra de tênis, bocha, quadra de areia, churrasqueira, CENTRO HIFICO e CENTRO AMBIENTAL com horta e um maravilhoso pomar. Canele, Truhas, mirante com vista espetacular e lagos.

Venda
R\$ 390.000
+ R\$ 300 Fund. (imob.)
DIF: R\$ 130

Financiamento a partir de R\$2.670

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 07.

ELEMENTO 08			
Endereço: Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos Cidade: Valinhos Bairro: Clube de Campos Valinhos IF: 1 Sector: - Quadra: - Lat: 22°57'19.63"S Long: 46°55'20.76"O		Ofertante: Bertuol Imóveis Informante: ADEMIR DE SOUSA Tipo: oferta Telefone: (11) 3871-1101 Data: ago/21 Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-clube-de-campo-valinhos-valinhos-sp-2951282745.html	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²): 1.000,00m² Testada Principal (m): 22,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 45,45m Topografia: Declive de 10% até 20% Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 3ª Zona Residencial Horizontal Alto Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Simples	74,00m²	35	
Classe de Conservação	f		
Termo	mínimo 1		
Ir = 70	%vida: 1		
K = 0,418	R = 20		
Foc:		0,534	
Fator - ponderação do padrão:		1,251	
R8N:		R\$ 1.724,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 85.250,81		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.724,52/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 350.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 264,75/m²	

489
P

Imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Financiamento Anuncie grátis



132 Fotos

Imovelweb > Terrenos > Campinas > São Paulo > Valinhos > Condomínio Clube de Campo Valinhos > Terreno à venda, Clube de Campo Valinhos - Valinhos/SP

Terreno - 1000m²

Condomínio Clube de Campo Valinhos, Valinhos

01 1000 m² Total 01 1000 m² Usos

Publicado há 117 dias

Terreno à Venda, Clube De Campo Valinhos - Valinhos/SP

Terreno com 1000m² em Valinhos Dentro de Clube de Campo Próximo a Sede. Somente com Contrato de compromisso de venda e compra

Venda
R\$ 350.000
R\$ 350.000

Financiamento a partir de R\$ 2.000

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 08.

V.1 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 286,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 358,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 357,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 266,80/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 243,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 273,24/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 319,09/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 229,75/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 286,57/m ²	15,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 286,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 358,57/m ²	16,00	0,99	-3,45	-0,01	R\$ 355,11/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 357,35/m ²	20,00	0,96	-15,09	-0,04	R\$ 342,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 266,80/m ²	15,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 266,80/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 243,02/m ²	15,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 243,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 273,24/m ²	15,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,24/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 319,09/m ²	15,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 319,09/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 229,75/m ²	22,00	0,94	-12,83	-0,06	R\$ 216,92/m ²

49/
P

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 286,57/m²	1.005,00	1,01	1,62	0,01	R\$ 288,18/m²
ELEMENTO 02	R\$ 358,57/m²	1.004,00	1,00	0,35	0,00	R\$ 358,91/m²
ELEMENTO 03	R\$ 357,35/m²	1.020,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 357,35/m²
ELEMENTO 04	R\$ 266,80/m²	1.012,00	1,01	1,69	0,01	R\$ 268,49/m²
ELEMENTO 05	R\$ 243,02/m²	1.000,00	1,01	1,25	0,01	R\$ 244,28/m²
ELEMENTO 06	R\$ 273,24/m²	1.120,00	1,02	5,67	0,02	R\$ 278,92/m²
ELEMENTO 07	R\$ 319,09/m²	1.100,00	1,02	5,64	0,02	R\$ 324,73/m²
ELEMENTO 08	R\$ 229,75/m²	1.000,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 229,75/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 286,57/m²	1,05	14,33	0,05	R\$ 300,90/m²
ELEMENTO 02	R\$ 358,57/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 358,57/m²
ELEMENTO 03	R\$ 357,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 357,35/m²
ELEMENTO 04	R\$ 266,80/m²	1,11	29,35	0,11	R\$ 296,15/m²
ELEMENTO 05	R\$ 243,02/m²	1,05	12,15	0,05	R\$ 255,18/m²
ELEMENTO 06	R\$ 273,24/m²	1,05	13,66	0,05	R\$ 286,90/m²
ELEMENTO 07	R\$ 319,09/m²	1,11	35,10	0,11	R\$ 354,19/m²
ELEMENTO 08	R\$ 229,75/m²	1,25	57,44	0,25	R\$ 287,19/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 286,57/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 286,57/m²
ELEMENTO 02	R\$ 358,57/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 358,57/m²
ELEMENTO 03	R\$ 357,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 357,35/m²
ELEMENTO 04	R\$ 266,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 266,80/m²
ELEMENTO 05	R\$ 243,02/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 243,02/m²
ELEMENTO 06	R\$ 273,24/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,24/m²
ELEMENTO 07	R\$ 319,09/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 319,09/m²
ELEMENTO 08	R\$ 229,75/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 229,75/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE - 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 286,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 286,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 358,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 358,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 357,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 357,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 266,80/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 266,80/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 243,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 243,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 273,24/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,24/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 319,09/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 319,09/m ²
ELEMENTO 08	R\$ 229,75/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 229,75/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 3ª Zona, de Padrão Alto, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 400,00 m² e 1000,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

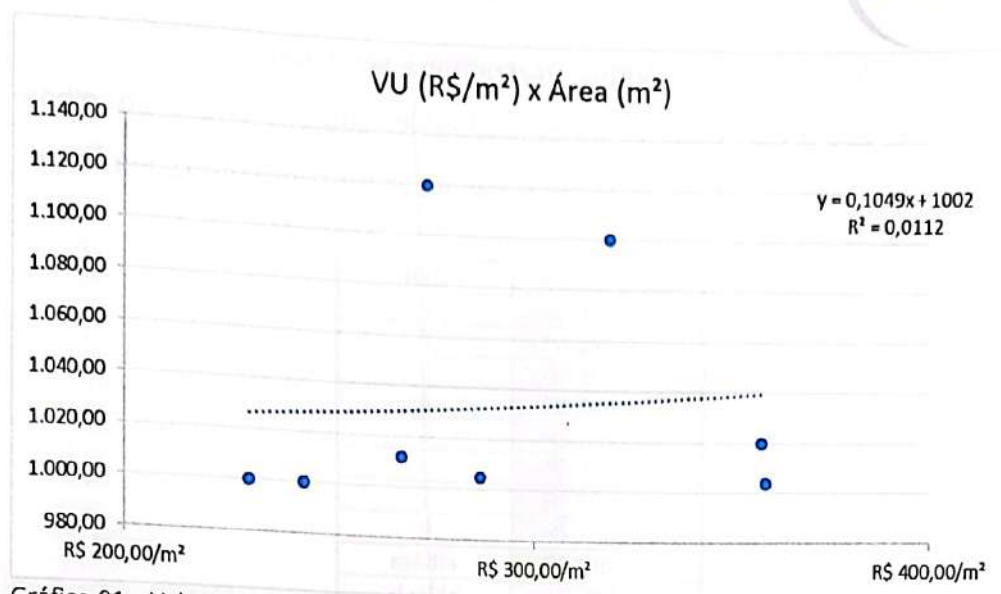


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 não se aproximou de 1 (0,0112), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2021**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 302,51/m ²
2	R\$ 355,46/m ²
3	R\$ 342,26/m ²
4	R\$ 297,84/m ²
5	R\$ 256,43/m ²
6	R\$ 292,58/m ²
7	R\$ 359,83/m ²
8	R\$ 274,36/m ²
média	R\$ 310,16/m ²
desvio	R\$ 38,24/m ²
CV	12%
Linferior	R\$ 217,11/m ²
Lsuperior	R\$ 403,21/m ²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 310,16/m²** (Trezentos e Dez Reais e Dezesseis Centavos por Metro Quadrado) conforme destacado em amarelo na tabela.

V.1.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 310,16/m²		
Desvio-Padrão	R\$ 38,24/m²		
Erro-Padrão	19,13		
IC(significância=20%)	R\$ 291,03/m²	< VUmed <	R\$ 329,29/m²
Amplitude do IC	12%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.1.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	286,57	302,51	1,06
2	358,57	355,46	0,99
3	357,35	342,26	0,96
4	266,80	297,84	1,12
5	243,02	256,43	1,06
6	273,24	292,58	1,07
7	319,09	359,83	1,13
8	229,75	274,36	1,19

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

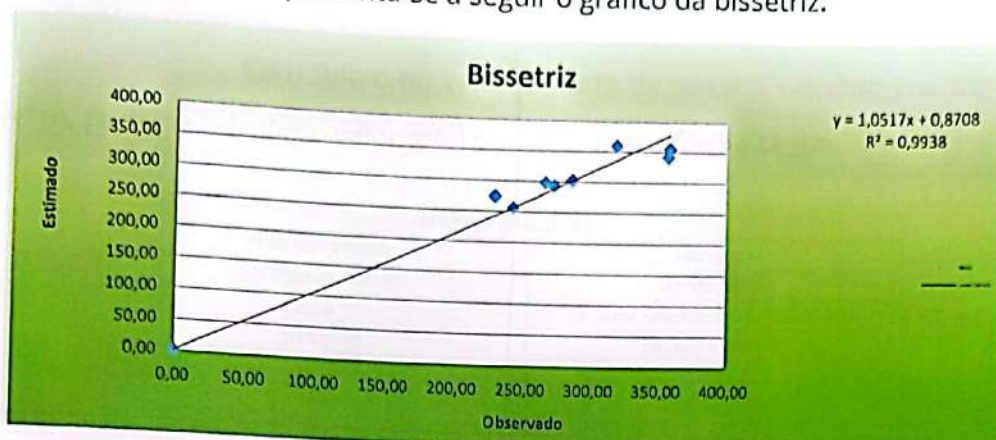


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO CONDOMÍNIO CLUBE DE CAMPO VALINHOS - VALINHOS/SP É DE:**

$$Q = \text{R\$ } 310,16/\text{m}^2$$

(Trezentos e Dez Reais e Dezesseis Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2021

V.2 Valor do Título

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1005,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 310,16 /m²	
Zona	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Em alicive até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
22,4m	0,94162176	-0,05837824
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
44,87m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em alicive até 20%	1,11	0,11
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
1005,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 294,93/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 296.407,84

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{uc} = V_u / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{uc} = Valor do Terreno

V_u = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 296.658,37$

(Duzentos e Noventa e Seis Mil, Seiscentos e Cinquenta e Oito Reais e Trinta e Sete Centavos)

Agosto/2021

V.3 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2019**", sucintamente explanado no item "**CRITÉRIO E METODOLOGIA**", fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

V.3.i Residência

A benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO MÉDIO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Avaliando</u>													
Ordem :-	7												
Classe :-	Residencial												
Tipo :-	Casa												
Padrão :-	Médio												
Elevador :-	0												
Nível :-	1 Mínimo												
Faixa de Valor :-	1,90300 x R8N												
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples												
Fator Conservação	18,1												
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _e /I _r * 100 = 29%												
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação													
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$												
Onde:-													
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;												
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)												
Aplicação													
R =	20%												
K =	0,6504												
F _{oc} =	0,2 + 0,65036 * (1 - 0,2) = 0,7203												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 176,13 m²</td> <td>x R\$ 1724,52 /m²</td> <td>x 1,9030</td> <td>x 0,7203</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 416.338,47</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 176,13 m ²	x R\$ 1724,52 /m ²	x 1,9030	x 0,7203	V _B = R\$ 416.338,47			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 176,13 m ²	x R\$ 1724,52 /m ²	x 1,9030	x 0,7203										
V _B = R\$ 416.338,47													

V_{B1} = R\$ 416.338,47

(Quatrocentos e Dezesesseis Mil, Trezentos e Trinta e Oito Reais e Quarenta e Sete Centavos)

Agosto/2021

VI VALOR TOTAL

Com fulcro nos valores calculados no item retro, pode-se calculados anteriormente, tem-se a seguir o valor total:

Valor do Título-----	R\$ 296.407,84
Valor da Residência -----	R\$ 416.338,47
Valor Total Apurado-----	R\$ 712.746,31

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_I = R\$ 712.746,31$
(Setecentos e Doze Mil, Setecentos e Quarenta e Seis
Reais e Trinta e Um Centavos)
Agosto/2021

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 66 (sessenta e seis) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 27 de Setembro de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA/SP Nº 5.061.409.897
IBAPE Nº 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



ADVOCACIA

ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO

OAB/SP nº 87.941



506
P

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE VALINHOS / SP.

Proc. nº 0008831-13.2012.8.26.0650

AÇÃO DE COBRANÇA (em fase de execução)

EXEQUENTE:- Clube de Campo Valinhos.

CO-EXEQUENTE:- Dr. Antonio de Oliveira Lima Neto.

EXECUTADA:- Jacinta Anália de Souza Lima Pansera.

PEDIDO DE PRIORIDADE NA TRAMITAÇÃO – IDOSO)

MMª JUIZA:-

ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO, Advogado,
OAB/SP nº 87.941, ao final assinado digitalmente, figurando nos autos na qualidade
de co-exequente, atento ao r. despacho de fls. , vem à honrosa presença de Vossa
Excelência para, **INFORMAR** que até a presente data ainda não foi realizada a
Perícia Avaliatória determinada por Vossa Excelência em 30 de maio de 2018,
e **REQUERER:-**

01- Seja concedido o benefício legal de
prioridade na tramitação do presente feito, há visto que, conforme faz prova o
anexo documento (identidade profissional), este signatário é nascido em 02/05/1953,
contando com de 68 anos de idade.

02- Seja fixado prazo para a realização da
Perícia avaliatória.

03- Para fins de realização da perícia, seja o
Ilustre Perito Judicial informado de que:

1º)- Toda a área que compreende o Clube
de Campo Valinhos, inclusive a área residencial dos Sócios Proprietários, está

matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos sob nº 30.018 em nome da Associação (Docto anexo); tratando-se de parcelamento interno de solo, o parcelamento de solo do Clube de Campo Valinhos não está averbado na matrícula do imóvel e nem na Prefeitura Municipal de Valinhos; consequentemente a residência existente no lote de terreno nº 016 da quadra nº 009, situada na Alameda Jambolão, não está regularizada na Prefeitura Municipal de Valinhos, não conta com "Habite-se", assim como não teve recolhido o INSS referente as obras erigidas;

2º)- Nos termos do disposto no Estatuto Social do Clube de Campo Valinhos, ao ingressar no quadro social, o Associado adquire o direito privativo de uso (e não o direito de propriedade) do lote de terreno vinculado ao Título adquirido; consequentemente a Associada Executada, Sra. Jacinta Anália de Souza Lima Pansera não possui escritura pública do lote de terreno vinculado ao seu Título; e,

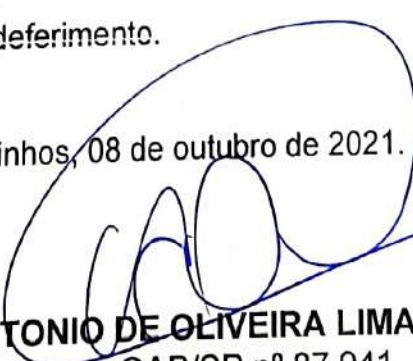
3º)- Na situação vertente, o bem a ser avaliado (fls.176) é o Título de Sócia Proprietária nº 175/TO, e direitos dele decorrentes, incluindo o direito privativo de uso do lote de terreno nº 016, quadra nº 009, e as benfeitorias nele erigidas, consistente em residência não averbada na matrícula do Clube de Campo Valinhos, não regularizada na Prefeitura Municipal de Valinhos e nem junto ao INSS .

Nestes termos.

J. esta aos autos.

P. deferimento.

Valinhos, 08 de outubro de 2021.


ANTONIO DE OLIVEIRA LIMA NETO
OAB/SP nº 87.941

Rua Dom João VI, nº 13, Sala 02, Piso Superior, Valinhos, SP, CEP nº 13277-040
E-mails: aneto@aasp.org.br / aolneto@terra.com.br
Fones: (19) 3871-8382 / (19) 3849-6622 / (19) 9 9771-7790

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE
COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL

509
P

LIVRO N° 2
REGISTRO GERAL

matrícula
30.018

folha
1

22 AGO 2016

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

Código Nacional de Secretarias (CNS/CNS) 12.168.3

IMÓVEL denominado **CLUBE DE CAMPO VALINHOS**, com a área de 2.547.790,00m² (resultante da unificação dos primitivos imóveis denominados por 'FAZENDA SANTA ADELINA', objeto da matrícula n° 1.359 deste cartório, e 'SÍTIO SÃO JOSÉ', objeto da matrícula n° 1.360 deste cartório), localizado no Bairro Jardim São Bento do Recreio, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, contendo a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M01, situado no limite da Fazenda Santo Antonio da Cachoeira com o Sítio Estrela; deste, segue confrontando com o Sítio Estrela, matrícula n° 2.804 do Cartório de Valinhos, de propriedade de Eduardo Rodrigues Franklin e JEP Empreendimentos Ltda., nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 153°16'49" e distância de 103,96m até o vértice M02; azimute de 151°10'35" e distância de 63,03m, até o vértice M03; azimute de 60°47'20" e distância de 5,52m até o vértice M04; azimute de 147°34'11" e distância de 318,27m até o vértice M05; azimute de 184°18'02" e distância de 33,95m até o vértice M06; azimute de 188°21'29" e distância de 12,73m, até o vértice M07; azimute de 192°48'47" e distância de 154,51m, até o vértice M08; azimute de 90°29'38" e distância de 160,52m, até o vértice M09; azimute de 91°02'38" e distância de 29,84m, até o vértice M10; azimute de 108°03'39" e distância de 8,82m, até o vértice M11; azimute de 70°59'01" e distância de 3,43m, até o vértice M12; azimute de 82°07'24" e distância de 9,14m, até o vértice M13; azimute de 82°07'24" e distância de 4,32m, até o vértice M14; azimute de 90°16'39" e distância de 49,47m, até o vértice M15; azimute de 90°16'39" e distância de 22,00m, até o vértice M16; azimute de 93°30'48" e distância de 21,33m, até o vértice M17; azimute de 86°42'24" e distância de 66,48m, até o vértice M18; azimute de 88°40'40" e distância de 43,83m, até o vértice M19; e azimute de 83°33'59" e distância de 78,95m, até o vértice M20, situado no limite do Sítio Estrela com a margem esquerda do Corrego Estrela; deste, segue confrontando com a Fazenda Recreio, de propriedade de Bocaletto Empreendimentos Imobiliários Ltda, matrícula n° 10.072 do CRI de Valinhos, pelo eixo do Corrego Estrela acima, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 38°44'54" e distância de 4,86m até o vértice M21; azimute de 171°42'07" e distância de 95,00m até o vértice M22; azimute de 147°30'19" e distância de 193,38m até o vértice M23; azimute de 184°33'18" e distância de 90,52m até o vértice M24; e azimute de 102°26'02" e distância de 236,89m até o vértice M25; deste, segue confrontando pela cerca de divisa da Fazenda Recreio, matrícula n° 9.436 deste cartório, de propriedade de Bocaletto Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 193°03'53" e distância de 38,71m até o vértice M26; azimute de 97°50'44" e distância de 8,68m até o vértice M27; azimute de 195°42'55" e distância de 76,32m até o vértice M28; azimute de 92°45'12" e distância de 146,55m até o vértice M29; azimute de 98°30'27" e distância de 34,05m, até o vértice M30; azimute de 93°47'15" e distância de 104,40m até o vértice M31; azimute de 101°38'01" e distância de 12,64m, até o vértice M32; azimute de 138°09'45" e distância de 3,52m, até o vértice M33; azimute de 145°24'42" e distância de 3,22m até o vértice M34; azimute de 173°57'15" e distância de 3,33m até o vértice M35; azimute de 178°59'29" e distância de 5,23m até o vértice M36; azimute de 178°27'51" e distância de 4,14m até o vértice M37; azimute de 180°55'22" e distância de 5,96m até o vértice M38; azimute de 186°11'11" e distância de 9,62m até o vértice M39; azimute de 160°23'36" e distância de 4,82m até o vértice M40; azimute de 205°22'47" e distância de 25,49m até o vértice M41; azimute de 196°40'50" e distância de 21,49m, até o vértice M42; e azimute de 197°42'59" e distância de 548,74m até o vértice M43, situado no limite da Fazenda Recreio com a divisa do Loteamento Fazenda Hotel São Bento; deste, segue confrontando com os imóveis do Loteamento, nos seguintes azimutes

CONTINUA NO VERSO

Rua Francisco Glicério, 161 - Vila Embaré - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone/Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartvalinhos@lexxa.com.br

Página: 0001/0007

12368-7-AA 457766

matrícula
30.018ficha
1

verso

e distâncias: no azimuth de $314^{\circ}27'16''$ e distância de 3,41m, confrontando com o imóvel 183-A ou Lote 27 - matrícula nº 16.438 do CRI de Campinas, de propriedade de Armando Oliveira Souza, até o vértice M44; deste, segue no azimuth de $314^{\circ}27'16''$ e distância de 51,34m, confrontando com o imóvel 183 ou Lote 28 - matrícula nº 16.439 do 1º CRI de Campinas, de propriedade de Francisco Edizio da Silva e outros, até o vértice M45; deste, segue confrontando com o imóvel 182 ou Lote 29 - matrícula nº 818 do 1º CRI de Campinas, de propriedade de Araújo de Engenharia e Construções Ltda, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $314^{\circ}27'16''$ e distância de 30,60m, até o vértice M46; azimuth de $306^{\circ}53'33''$ e distância de 14,11m, até o vértice M47; azimuth de $251^{\circ}00'48''$ e distância de 12,74m, até o vértice M48; azimuth de $322^{\circ}05'31''$ e distância de 1,76m até o vértice M49; deste, segue confrontando com o imóvel 181 ou Lote 30, da Transc. 1.725 de Itatiba, usocapienda Cecilia Brito de Salles Cunha, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $322^{\circ}05'31''$ e distância de 15,87m, até o vértice M50, e azimuth de $283^{\circ}19'53''$ e distância de 84,64m, até o vértice M51; deste, segue com azimuth de $283^{\circ}19'53''$ e distância de 11,17m, confrontando com a Rua Itaiuva, até o vértice M52; deste, segue confrontando com o imóvel 186 ou Gleba D2 - matrícula nº 394 deste cartório, de propriedade de Paixão e Ecologia, Hospedagem e Lazer Ltda, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $283^{\circ}19'53''$ e distância de 45,30m, até o vértice M53; e azimuth de $289^{\circ}30'06''$ e distância de 31,72m até o vértice M54; deste, segue com azimuth de $289^{\circ}30'06''$ e distância de 11,00m, confrontando com a Rua 07 ou Rua José Artem, até o vértice M55; deste, segue confrontando com o imóvel 154 ou Lote 01 da Quadra G, de Benedicto Marques de Oliveira, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $299^{\circ}47'26''$ e distância de 53,91m, até o vértice M56; e azimuth de $299^{\circ}47'26''$ e distância de 50,06m, até o vértice M57; deste, segue com azimuth de $296^{\circ}06'32''$ e distância de 15,15m confrontando com a Rua Benedicto da Silva Mello, até o vértice M58; deste, segue confrontando com o imóvel 127 ou Lote 27 da Quadra F - matrícula nº 44.439 do CRI de Campinas, de propriedade de Marcelo Aparecido do Amaral e de Fausto Rossi Simões, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $296^{\circ}06'32''$ e distância de 5,18m, até o vértice M59; azimuth de $255^{\circ}52'48''$ e distância de 79,52m, até o vértice M60, azimuth de $254^{\circ}08'59''$ e distância de 20,36m até o vértice M61; azimuth de $164^{\circ}15'40''$ e distância de 9,06m, até o vértice M62; azimuth de $260^{\circ}08'02''$ e distância de 7,62m, até o vértice M63; deste, segue confrontado com a Rua 06 ou Rua Itacolomi, no azimuth de $260^{\circ}08'02''$ e distância de 11,88m até o vértice M64; deste, segue confrontando com o imóvel Lote 16 da Quadra E - matrícula nº 17.398 do 1º CRI de Campinas, de propriedade de Rosa Antunes Mendes, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $259^{\circ}25'37''$ e distância de 20,42m, até o vértice M65; azimuth de $257^{\circ}58'07''$ e distância de 20,09m, até o vértice M66; azimuth de $253^{\circ}04'06''$ e distância de 44,77m, até o vértice M67; deste, segue confrontando com a Rua Itajai, no azimuth de $274^{\circ}18'03''$ e distância de 19,55m até o vértice M68; deste, segue confrontando com o imóveis 105 e 106 de matrículas nº 51.955 e nº 37.014 do 1º CRI de Campinas, de espólio de Luiza Silva Ricetto, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $251^{\circ}56'32''$ e distância de 40,45m até o vértice M69; azimuth de $196^{\circ}51'28''$ e distância de 22,14m, até o vértice M70; azimuth de $260^{\circ}49'16''$ e distância de 25,53m até o vértice M71; deste, segue confrontando com o imóvel 102, de propriedade de Patrícia Ana Bricarello e outros, de matrícula nº 18.478 do CRI de Valinhos, nos seguintes azimutes e distâncias: azimuth de $357^{\circ}16'14''$ e distância de 15,29m até o vértice M72; azimuth de $246^{\circ}25'05''$ e distância de 16,78m até o vértice M73; azimuth de $246^{\circ}50'23''$ e distância de 54,54m até o vértice M74; azimuth de $237^{\circ}43'11''$ e distância de 18,86m até o vértice M75; deste, segue confrontando com o imóvel 97-A, de propriedade de Patrícia Ana Bricarello e outros, de matrícula nº 18.481 deste cartório, no azimuth de $237^{\circ}43'11''$ e distância de 30,00m até o vértice M76; deste, segue confrontando com o imóvel 97, de propriedade de Patrícia Ana

CONTINUA NA FICHA Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE
COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Antonio Ison da Silva Mota
OFICIAL

510
P

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

30.018

2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

Código Nacional de Identificação (CNI/CNPJ) 12.168.2

Bricarello e outros, de matrícula nº 18.480 deste cartório, no azimuth de 237°43'11" e distância de 109,79m até o vértice M77; deste, segue confrontando com a Rua 02 ou Rua Itagi, com azimuth de 237°43'11" e distância de 10,36m, até o vértice M78; deste, segue confrontando com o imóvel 68 ou Lote 03 da Quadra C; de matrícula nº 28.695 do 1º CRI de Campinas, de propriedade de Pedro Cipollari, nos seguintes azimuths e distâncias: no azimuth de 224°46'44" e distância de 29,86m até o vértice M79; azimuth de 204°57'26" e distância de 33,07m até o vértice M80; deste, segue confrontando com a Rua Itaimbé do Loteamento Fazenda Hotel São Bento, no azimuth de 228°04'40" e distância de 10,20m até o vértice M81; deste, segue confrontando com o imóvel 60 ou Lote 09 da Quadra A, de matrícula nº 28.686 - 1º CRI de Campinas, de propriedade de Pedro Cipollari, nos seguintes azimuths e distâncias: azimuth de 228°04'40" e distância de 38,52m, até o vértice M82; com o imóvel 61 ou Lote 10 da Quadra A, de matrícula nº 28.687 do 1º CRI de Campinas, de propriedade de Pedro Cipollari, no azimuth de 237°11'35" e distância de 45,87m, até o vértice M84; deste, segue confrontando com a Rua Itaú do Loteamento Fazenda Hotel São Bento, no azimuth de 250°54'20" e distância de 14,73m até o vértice M85; deste, segue confrontando com o imóvel 51 ou Toca da Onça, de propriedade de Cecília Brito de Salles Cunha, de matrícula nº 2.531 deste cartório, no azimuth de 250°54'20" distância de 92,42m até o vértice M86; deste, segue confrontando com o imóvel 1-2, denominado de Área do Clube, de matrícula nº 16.800 do 1º CRI de Campinas, de propriedade de Sylvia Spadaccia dos Santos e outras, nos seguintes azimuths e distâncias: azimuth de 250°54'20" e distância de 160,33m, até o vértice M87; azimuth de 311°23'50" e distância de 16,92m, até o vértice M88; azimuth de 223°44'10" e distância de 2,53m até o vértice M89; azimuth de 299°15'48" e distância de 9,92m, até o vértice M90; azimuth de 282°21'20" e distância de 78,32m até o vértice M91; e azimuth de 290°37'28" e distância de 57,42m até o vértice M92; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal do Clube de Campo Valinhos, no azimuth de 301°52'49" e distância de 13,30m até o vértice M93; deste, segue confrontando com a Fazenda São João das Pedras, de matrícula nº 36.556 do 1º CRI de Campinas, de Fernando Gonçalves de Carvalho, nos seguintes azimuths e distâncias: azimuth de 298°29'04" e distância de 15,34m, até o vértice M94; azimuth de 321°08'24" e distância de 101,36m, até o vértice M95; azimuth de 314°51'45" e distância de 189,03m, até o vértice M96; azimuth de 300°06'23" e distância de 56,51m, até o vértice M97; azimuth de 316°23'40" e distância de 79,36m, até o vértice M98; azimuth de 318°37'34" e distância de 68,49m até o vértice M99; azimuth de 325°43'47" e distância de 58,25m, até o vértice M100; azimuth de 327°48'32" e distância de 193,70m, até o vértice M101; azimuth de 298°29'58" e distância de 49,19m, até o vértice M102; azimuth de 297°37'55" e distância de 34,55m, até o vértice M103; azimuth de 337°55'24" e distância de 48,43m, até o vértice M104; azimuth de 340°12'47" distância de 63,59m, até o vértice M105; azimuth de 344°42'30" e distância de 66,37m, até o vértice M106; azimuth de 356°05'51" e distância de 384,77m, até o vértice M107; azimuth de 43°57'32" e distância de 60,16m, até o vértice M108; deste, segue confrontando com a Fazenda São Pedro da Cascata - matrícula nº 74.569 do 1º CRI Campinas, de propriedade de José Carlos Gonçalves de Souza, no azimuth de 87°13'12" e distância de 350,98m até o vértice M109; azimuth de 346°20'09" e distância de 34,92m, até o vértice M110; azimuth de 318°15'07" e distância de 7,89m, até o vértice M111; azimuth de 341°41'34" e distância de 14,32m, até o vértice M112; azimuth de 308°19'46" e distância de 20,79m, até o vértice M113; azimuth de 333°20'26" e distância de 21,16m, até o vértice M114; azimuth de 302°48'54" e distância de 16,87m, até o vértice M115; azimuth de 328°33'25" e distância de 19,85m, até o vértice M116; azimuth de 332°43'24" e distância de 150,66m, até o vértice M117; azimuth de 308°30'00" e distância de 21,34m, até o vértice M118; azimuth de 305°51'17" e distância de 50,57m, até o vértice M119, azimuth de 14°36'36"

CONTINUA NO VERSO

Rua Francisco Glicério, 161 - Vila Embaré - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartvalinhos@lexxa.com.br

Página: 0003.0007

12368-7-AA 457767

matrícula
30.018ficha
2

e distância de 29,57m, até o vértice M120; azimute de 14°34'45" e distância de 187,57m, até o vértice M121; azimute de 40°30'29" e distância de 35,12m, até o vértice M122; azimute de 65°08'29" e distância de 20,93m, até o vértice M123; azimute de 42°46'50" e distância de 24,32m, até o vértice M124; azimute de 33°48'43" e distância de 20,45m, até o vértice M125; azimute de 24°26'15" e distância de 40,01m, até o vértice M126; azimute de 339°41'51" e distância de 16,10m, até o vértice M127; azimute de 348°09'22" e distância de 17,53m, até o vértice M128; azimute de 7°18'09" e distância de 47,61m, até o vértice M129; azimute de 13°03'23" e distância de 56,06m, até o vértice M130; azimute de 43°06'48" e distância de 17,63m, até o vértice M131; azimute de 27°50'34" e distância de 17,63m, até o vértice M132; azimute de 109°06'47" e distância de 28,40m, até o vértice M133; azimute de 115°21'34" e distância de 419,60m, até o vértice M134; azimute de 73°43'55" e distância de 16,29m, até o vértice M135; azimute de 73°43'55" e distância de 15,62m, até o vértice M136; azimute de 44°05'45" e distância de 16,71m, até o vértice M137; azimute de 29°22'56" e distância de 13,01m, até o vértice M138; azimute de 13°26'00" e distância de 22,22m, até o vértice M139; deste, segue confrontando com a Fazenda Santo Antonio da Cachoeira, matrícula nº 7.988 deste Cartório, de propriedade de John William Hennessey e outros, nos seguintes azimutes e distâncias: azimute de 72°21'54" e distância de 55,54m até o vértice M140; azimute de 84°18'05" e distância de 23,10m, até o vértice M141; e azimute de 58°42'34" e distância de 12,16m, até o vértice M01, ponto inicial desta descrição, encerrando a área total de 2.547.790,00m².

PROPRIETÁRIA: CLUBE DE CAMPO VALINHOS, com sede nesta cidade, à Estrada Municipal "Valinhos - Itatiba", Km.14, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.681.152/0001-29. (Títulos Aquisitivos: R.1/9.011, datado de 17/09/1982, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba - SP; e R.4/34.774, datado de 07/10/1.982, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. Vide matrículas nºs 1.359, datada de 18 de agosto de 2006 e 1.360, datada de 21 de agosto de 2006, e prenotação nº 50.511, datada de 22/06/2016, todos deste cartório). Valinhos, 22 de agosto de 2016. (AFB). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota.

Av.1/30.018: Em virtude da unificação dos primitivos imóveis denominados por "FAZENDA SANTA ADELINA", objeto da matrícula nº 1.359 deste cartório, e "SÍTIO SÃO JOSÉ", objeto da matrícula nº 1.360 deste cartório, faço constar que, de acordo com a CARTA DE ADJUDICAÇÃO, datada de 14 de janeiro de 1.987, microfilmada sob nº 141.677, no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, expedida pelo Juízo de Direito da Vara Distrital de Valinhos, extraída dos autos de Constituição de Servidão (processo nº 522/83), foi INSTITUÍDA em favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, com sede em São Paulo - Capital, à Av. Paulista, nº 2.064, 20º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.998.611/0001-04, autorizada a funcionar como empresa de energia elétrica pelo Decreto Federal nº 59.851, de 23/12/66, SERVIDÃO ADMINISTRATIVA para a instalação de linha de transmissão de energia elétrica, que incidirá sobre o imóvel objeto desta matrícula, especificamente sobre uma área de 14.5990ha., descrita e caracterizada de acordo com o memorial descritivo que integra o processo ora mencionado, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: localização e acesso: saída Itatiba Vila do BNH km. 0, tomar a estrada para Valinhos, a 8,0 km. deixá-la e entrar à direita, a 10,2 km. chega-se à sede do Clube de Campo de Valinhos, a linha passa a 600m a NE da sede. Limites e confrontações: "Começa no marco 1, km 670.439,02, distante 318,90m do marco M-9, km 670.120,12, no rumo 43°05 SE, segue com o rumo de 46°41 NE, numa distância de 14,74m confrontando com Otávio Bierrenbach de Castro até o marco 2, segue com o rumo de 65°59

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Página: 0004/0007

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE
COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Antonio Ison da Silva Mota
OFICIAL

511
P

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
30.018

folha
3

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

Valinhos

Código Nacional de Serenidade (CNS/SEREN) 12.368.1

NE, numa distância de 8,97m, confrontando com o mesmo até o marco 3, segue com o rumo de 70°32 SE, numa distância de 14,71m, confrontando com o mesmo até o marco 4, segue com o rumo de 43°05 SE, numa distância de 2.478,04m confrontando com Clube de Campo Valinhos até o marco 5; segue com o rumo de 21°04 SW, numa distância de 29,27m, confrontando com Sidney Henry Francis e Outros até o marco 6; segue com o rumo 45°39 marco 7; segue com o rumo de 52°07 NW, numa distância de 15,11m, confrontando com o mesmo até o marco 8, segue com o rumo 67°27 SW, numa distância de 14,37m, confrontando com o mesmo até o marco 9; segue com o rumo 30°49 NW, numa distância de 19,90m, confrontando com o mesmo até o marco 10, segue com o rumo 75°43 NW, numa distância de 34,13m, 2.319,69m, confrontando com Clube de Campo Valinhos até o marco 12, segue com o rumo de 9°37 NW, numa distância de 44,29m, confrontando com Otávio Bierrenbach de Castro até o marco 13; segue com o rumo de 42°18 NE, numa distância de 5,60m, confrontando com o mesmo até o marco 1, onde teve início esta descrição. Área: A propriedade descrita tem área Valos. 0,0950ha.; Carreadores. 0,1160ha.; Caminho. 0,0410ha.; Brejo. 0,4660ha.; Eucaliptal 5 anos (cortado) 2,2970ha.; Horta. 0,0970ha.; Área de serviço. 0,1240ha.; 14,5990ha. Benfeitorias: 88,31m de cercas de arame de 4 fios, distância entre moirões - 2,00m, pertencentes ao Clube de Campo Valinhos. 194,34m de cercas de arame de 3 fios, distância entre moirões - 2,00m pertencentes ao Clube de Campo Valinhos. 134,00m de cercas de arame de 3 fios, distância entre moirões - 2,50m pertencentes ao Clube de Campo Valinhos. 16,00m de cercas de arame de 4 fios, distância entre moirões - 4,00m pertencentes ao Clube de Campo Valinhos. 184,00m de cercas de vara, pertencentes ao Clube de Campo Valinhos. Edificações: 1 - Casa coberta de telhas francesas, madeira serrada, área 45,81m². 2 - Barracão coberto - área 7,00m². 3 - Paiol coberto, cercado de varas - Área 4,80m². 4 - Casa coberta de telhas francesas, madeira roliça, piso de cimento, sem forro, rebocada, idade - 20 anos. Área 199,68m². 5 - Poço - Diâmetro 1,20m; 6 - Capela rebocada, madeira serrada, telhas paulistinha - área 24,00m². A Servidão foi estimada em "Cz (Diário do Executivo) em 7/4/72 e sentença daquele Juízo, datada de 15 de outubro de 1.984, reformada em 8/11/84 e confirmada por Acórdão da 11ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de 9/5/85, nos termos do R.7/34.774, datado de 17/03/1.987 e Av.8/34.774, datada de 09/11/2.001, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e Av.1/1.360, datada de 21 de agosto de 2006, deste Cartório. Valinhos, 22 de agosto de 2016. (AFB). A Substituta do Oficial Adriana de Fatima Barichello (Adriana de Fatima Barichello).

Av.2/30.018: Em virtude da unificação dos primitivos imóveis denominados por "FAZENDA SANTA ADELINA", objeto da matrícula nº 1.359 deste cartório e "SÍTIO SÃO JOSÉ", objeto da matrícula nº 1.360 deste cartório, faço constar que, de acordo com o Mandado datado de 04 de janeiro de 2010 e respectivo aditamento de 11 de agosto de 2009, expedidos pelo Juízo de Direito da 1ª Vara desta Comarca, extraídos dos autos nº 650.01.1998.001389-3/000000-000 (ordem nº 1.283/1998 - 1º Ofício local), tendo como requerente VICTORIA CARAM, e como requerido CLUBE DE CAMPO VALINHOS, memorial descritivo datado de 02 de julho de 2009, passado na cidade de Campinas - SP e planta datada de 01 de julho de 2009, foi **INSTITUÍDA SERVIDÃO DE PASSAGEM (PRÉDIO SERVIENTE)** para permitir o acesso ao Sítio Estrela, objeto da matrícula nº 2.804 deste cartório, contendo as seguintes características: "inicia-se

CONTINUA NO VERSO

Rua Francisco Glicério, 161 - Vila Embaré - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone/Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartvalinhos@lexxa.com.br

Página: 0005/0007

12368-7-AA 457768

matrícula
30.018ficha
3

esta descrição, no marco 1, localizado no alinhamento da Rua Itatiba do Loteamento Jardim São Bento do Recreio; deste, segue com o azimute de $317^{\circ}57'25''$ e a distância de 11,61m até o marco 2; deste, segue com o azimute de $308^{\circ}44'12''$ e a distância de 55,40m até o marco 3; deste, segue com o azimute de $306^{\circ}08'10''$ e a distância de 18,08m até o marco 4; deste, segue com o azimute de $306^{\circ}04'25''$ e a distância de 44,14m até o marco 5; deste, segue com o azimute de $330^{\circ}20'24''$ e a distância de 22,05m até o marco 6; deste, segue com o azimute de $335^{\circ}42'47''$ e a distância de 22,91m até o marco 7; deste, segue com o azimute de $335^{\circ}42'47''$ e a distância de 7,92m até o marco 9; deste, segue com o azimute de $335^{\circ}42'47''$ e a distância de 59,05m até o marco 10; deste, segue com o azimute de $353^{\circ}57'34''$ e a distância de 23,85m até o marco 12; deste, segue com o azimute de $354^{\circ}48'14''$ e a distância de 14,05m até o marco 13; deste, segue com o azimute de $349^{\circ}47'38''$ e a distância de 35,49m até o marco 14; deste, segue com o azimute de $348^{\circ}05'24''$ e a distância de 75,43m até o marco 15; deste, segue com o azimute de $348^{\circ}05'24''$ e a distância de 7,06m até o marco 16; deste, segue com o azimute de $346^{\circ}37'02''$ e a distância de 60,02m até o marco 17; deste, segue com o azimute de $346^{\circ}37'02''$ e a distância de 55,12m até o marco 19; deste, segue com o azimute de $341^{\circ}21'16''$ e a distância de 224,23m até o marco 20; deste, segue com o azimute de $341^{\circ}24'28''$ e a distância de 200,35m até o marco 21; deste, segue com o azimute de $347^{\circ}38'15''$ e a distância de 26,43m até o marco 22; deste, segue com o azimute de $347^{\circ}38'15''$ e a distância de 3,43m até o marco 23; deste, segue com o azimute de $70^{\circ}59'24''$ e a distância de 1,12m até o marco 25; deste, segue com o azimute de $82^{\circ}07'24''$ e a distância de 9,77m até o marco 26; deste, segue com o azimute de $158^{\circ}14'56''$ e a distância de 2,57m até o marco 27; deste, segue com o azimute de $145^{\circ}08'31''$ e a distância de 24,64m até o marco 28; deste, segue com o azimute de $160^{\circ}04'10''$ e a distância de 80,96m até o marco 29; deste, segue com o azimute de $161^{\circ}15'33''$ e a distância de 11,14m até o marco 30; deste, segue com o azimute de $161^{\circ}31'34''$ e a distância de 199,64m até o marco 31; deste, segue com o azimute de $164^{\circ}34'33''$ e a distância de 149,78m até o marco 32; deste, segue com o azimute de $164^{\circ}34'33''$ e a distância de 26,41m até o marco 33; deste, segue com o azimute de $166^{\circ}37'03''$ e a distância de 19,06m até o marco 34; deste, segue com o azimute de $166^{\circ}37'03''$ e a distância de 60,05m até o marco 35; deste, segue com o azimute de $174^{\circ}31'03''$ e a distância de 22,42m até o marco 36; deste, segue com o azimute de $174^{\circ}31'03''$ e a distância de 118,47m até o marco 37; deste, segue com o azimute de $155^{\circ}42'47''$ e a distância de 22,66m até o marco 39; deste, segue com o azimute de $155^{\circ}42'47''$ e a distância de 49,24m até o marco 40; deste, segue com o azimute de $155^{\circ}42'47''$ e a distância de 22,33m até o marco 42; deste, segue com o azimute de $151^{\circ}24'07''$ e a distância de 16,26m até o marco 43; deste, segue com o azimute de $146^{\circ}25'24''$ e a distância de 12,83m até o marco 44; deste, segue com o azimute de $125^{\circ}53'19''$ e a distância de 47,43m até o marco 46; deste, segue com o azimute de $127^{\circ}14'21''$ e a distância de 15,63m até o marco 47; deste, segue com o azimute de $128^{\circ}46'22''$ e a distância de 49,25m até o marco 48; deste, segue com o azimute de $187^{\circ}19'42''$ e a distância de 10,25m até o marco 50; deste, segue com o azimute de $187^{\circ}19'42''$ e a distância de 4,37m até o marco 51; deste, segue com o azimute de $289^{\circ}51'47''$ e a distância de 12,67m até o marco 1, onde deu-se o início da descrição, encerrando a área de 8.518,35m², tudo na conformidade de sentença proferida aos 05 de setembro de 2001 pelo mencionado Juízo de Direito, já transitada em julgado. A causa foi dado o valor de R\$20.000,00, na conformidade do R.3/1.359 e R.4/1.360, ambos datados de 08 de fevereiro de 2010 (vide prenotação datada de 12/01/2010, sob nº 14.850), todos deste Cartório. Valinhos, 22 de agosto de 2016. (AFB). A Substituta do Oficial:

Adriana de Fátima Barichello : (Adriana de Fátima Barichello).

Página: 0006/0007



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, , Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3309-4613, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Exequente:
Executado:

0008831-13.2012.8.26.0650
Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Clube de Campo Valinhos
Jacinta Analia de Souza Lima Pansera

CONCLUSÃO

Em 01/02/2022 17:57:23, faço conclusão destes autos a(o) MM(ª). Juiz(a) de Direito Dr(ª) Bianca Vasconcelos Coatti. Eu, Adriana Scolari Corrêa De Biazzi, Chefe de Seção Judiciário, digitei e subscrevi.

Vistos.

1- Fls. 376/411: defiro o cadastramento do Dr. Antonio de Oliveira Lima Neto como terceiro interessado, nos presentes autos, a fim de promover o recebimento dos honorários sucumbenciais proporcionais.

Retire-se o mesmo do cadastro como procurador da parte exequente, diante da renúncia noticiada.

2- Fls. 415/426: anote-se o nome do novo procurador do exequente.

3- Fls. 437/502: manifestem-se as partes, em 15 (quinze) dias, acerca do laudo pericial juntado.

Os honorários periciais deverão ser levantados oportunamente.

4- Fls. 506: defiro a prioridade na tramitação, ante a idade do requerente. Os demais requerimentos do peticionário não serão consideradas, tendo em vista que não é parte do processo, figurando no polo apenas para recebimento dos honorários sucumbenciais proporcionais, como determinado no item 1.

Intime-se.

Valinhos, 11 de fevereiro de 2022.

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

DATA

Em 25/2/22 recebi estes autos em Cartório. Eu, (Escrevente), subscrevi

Certifico e dou fé que o texto supra consta na RELACÃO Nº 25/2 para ser encaminhado para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Eu, (Escrevente), subscrevi.

512
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 120000001 YFPA.

510

Processo nº 0008831-13.2012.8.26.0650

CLUBE DE CAMPO VALINHOS, devidamente qualificado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que move em face de JACINTA ANÁLIA DE SOUZA LIMA PANSERA, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar sua manifestação acerca do Laudo Pericial de Avaliação de fls. 437/502.

Primeiramente, sobre a avaliação do título (terreno) – fls. 497/498, o Exequente concorda com o valor apontado de R\$ 296.658,37 (duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos), por refletir efetivamente o valor equivalente a título cujos lotes estejam em condições semelhantes.

No que concerne à avaliação da benfeitoria, destaca a Exequente o trabalho apresentado pelo Sr. Perito, abordando conceitos técnicos para a avaliação da construção, utilizando fator de depreciação, e o índice do padrão construtivo, de acordo com a construção feita.

De acordo com o cálculo de fls. 499, o Sr. Perito utilizou-se da seguinte fórmula para chegar ao valor total da benfeitoria: $Vb = \text{Área} \times R8N$ (valor padrão de m^2) $\times$ Faixa (padrão construtivo) $\times$ Foc (fator de depreciação).

650 FVH.22.00001457-B 250322 1037 53

Ao realizar o cálculo monetário, mediante a apuração do valor padrão de m^2 , foi utilizado como valor base o Índice R8N, que equivale ao "Custo da Construção no Estado de São Paulo" padrão R8N, equivalente a residência multifamiliar (R8) de padrão normal, apurando-se o valor de R\$ 1.724,52/ m^2 .

Contudo, o Exequente entende que este padrão deverá ser seguido apenas em construções de alvenaria, o que não é o caso dos autos, se tratando de uma casa de madeira pré-fabricada, conforme se infere das fotos constantes das páginas 447/459.

Isso porque as construções pré-fabricadas de madeira possuem custo inferior àquelas de alvenaria, apurando-se uma média de R\$ 800,00/ m^2 (oitocentos reais por metro quadrado):

"Alguns casos costumam chegar até 60% de economia no valor total da obra", afirma a arquiteta Danielle David, do escritório Arquitetura Minuto. "Outra vantagem é que as empresas de casas pré-fabricadas possuem uma gama enorme de opções de tamanhos e distribuições que facilitam a compra", completa.

(...)

O proprietário pode optar ainda pela contratação de arquitetos ou engenheiros especializados nessas construções para elaborar o projeto. "Pegando o parâmetro de São Paulo, o custo médio de uma construção sai em torno de R\$ 1.700 o metro quadrado (m^2) para casas tradicionais, enquanto o valor para erguer as de madeira gira em torno de R\$ 800 o m^2 ", compara a arquiteta.

in <https://imoveis.estadao.com.br/compra/morar-em-casas-de-madeira-preco-de-construcao-e-revenda/>

Desta forma, contrariando o valor apurado pelo Sr. Perito, utilizando-se o valor base de R\$ 800,00, a benfeitoria atingiria o valor de R\$ 193.141,46 (cento e noventa e três mil, cento e quarenta e um reais e quarenta e seis centavos), o que representa uma diferença significativa entre uma construção de alvenaria a uma construção pré-fabricada de madeira.

Nestes termos, requer que o Sr. Perito manifeste-se acerca da divergência apontada para a avaliação de construção pré-fabricada de madeira,

considerando que esta possui custo inferior às construções de alvenaria, conforme índice apontado no Laudo Pericial.

Nestes termos pede deferimento.
De Campinas para Valinhos, 24 de março de 2022.

Marcelo Baccetto

OAB/SP nº 103.478

Felipe Toledo Martins Baccetto

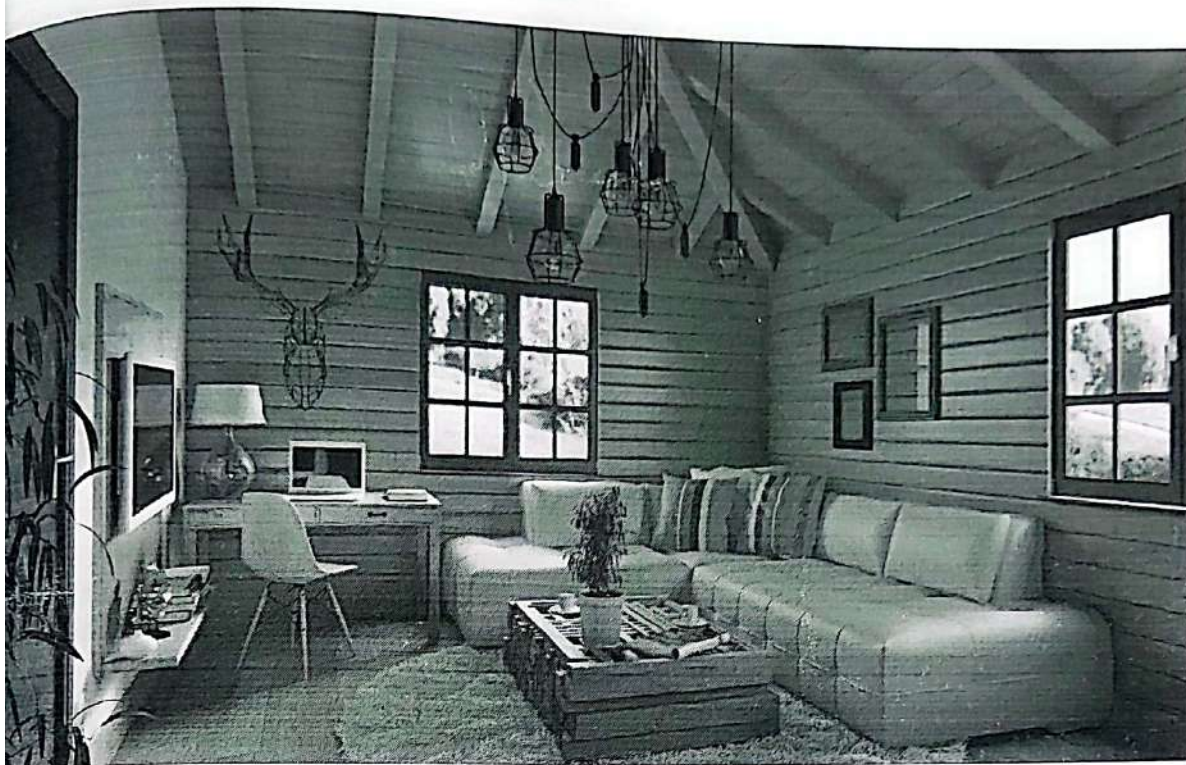
OAB/SP nº 331.001



Morar em casas de madeira: preço de construção e revenda

Da Redação

30/11/2020 - 2 minutos de leitura



Além do custo-benefício, a localização deve ser considerada na decisão de compra/ Foto: Getty Images

casas de madeira, além de muito charmosas, têm dois aspectos particulares que as tornam muito atrativas: são construções mais sustentáveis e mais baratas em relação aos imóveis de alvenaria.

alguns casos costumam chegar até 60% de economia no valor total da obra", afirma a arquiteta Danielle David, do critério Arquitetura Minuto. "Outra vantagem é que as empresas de casas pré-fabricadas possuem uma gama enorme opções de tamanhos e distribuições que facilitam a compra", completa.

economia se deve ao menor tempo de construção, que também dispensa o uso de mão de obra e material básico. Todos seus elementos são pré-fabricados, ou seja, produzidos previamente para serem montados no canteiro de obras ou terreno escolhido. As peças são encontradas em modelos padrões prontos ou personalizados ao gosto do cliente.

proprietário pode optar ainda pela contratação de arquitetos ou engenheiros especializados nessas construções para elaborar o projeto. "Pegando o parâmetro de São Paulo, o custo médio de uma construção sai em torno de R\$ 1.700 o metro quadrado (m²) para casas tradicionais, enquanto o valor para erguer as de madeira gira em torno de R\$ 800 o m²", compara a arquiteta.

se quiser revender?

Por outro lado, o preço de revenda pode não ser tão vantajoso para o proprietário. Isso se deve principalmente à

hipóteses. Estudo com o comprador em casas de madeira - preço de compra e de conservação

... dificuldade de encontrar compradores interessados, já que as casas tradicionais ainda são mais populares.

Outro ponto que colabora com esse cenário é a escassez de financiamento oferecido pelos bancos para a compra de casas de madeira. "Isso impacta diretamente na diminuição de compradores interessados", explica a arquiteta.

Por outro lado, na perspectiva do comprador, a arquiteta explica que a compra de uma casa de madeira pronta pode sair mais em conta do que imóveis tradicionais, mas isso depende do estado de conservação.

O desgaste do imóvel está ligado à falta de manutenção preventiva. "A sugestão é sempre passar verniz de base aquosa aproximadamente de quatro em quatro anos na parte externa e a cada 20 anos na parte interna. O solo deve ser tratado antes de receber a casa para evitar a proliferação de cupins", explica. Em geral, as casas de madeira são duráveis, principalmente quando produzidas com madeira nobre e de boa qualidade.

Leia mais:

Casas de madeira: Tenda lança projeto-piloto e quer ter 10 mil unidades em 5 anos

Região é determinante

Além do custo-benefício, a localização deve ser considerada na decisão de compra. Para a arquiteta, essas construções são mais comuns em regiões com maiores períodos de temperaturas baixas, como o sul do País. Isso porque madeira é um ótimo isolante térmico e mantém o ambiente sempre com temperatura neutra, amortecendo o calor ou o frio.

Para o restante dos casos, uma casa de madeira precisa ser bem avaliada, considerando se é a melhor opção em termos de conforto térmico ou mesmo em relação à aceitação no mercado em uma eventual necessidade de venda. Todos esses fatores precisam ser bem ponderados e não apenas o valor do custo da aquisição", conclui Danielle David.

Compartilhar



AVALIAR ESSE ARTIGO



Gostou dessa notícia?

Você pode seguir essa categoria e ler mais notícias iguais a essa

 **Compra**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS, ESTADO DE SÃO PAULO,

Processo (físico) n.º 0008831-13.2012.8.26.0650
Cumprimento de sentença

JACINTA ANALIA DE SOUZA LIMA PANSERA, já qualificada, por seu advogado, devidamente nomeado, constituído e infra-assinado, nos autos Cumprimento de sentença instaurado por CLUBE DE CAMPO VALINHOS, a qual tem trâmite perante essa MM. Vara e Ofício respectivo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., manifestar-se sobre o laudo pericial.

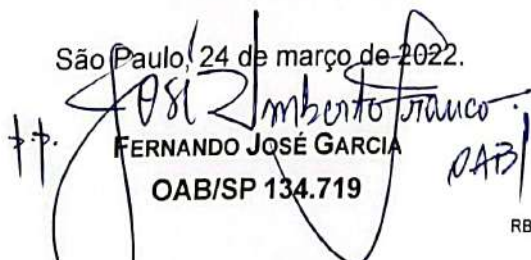
Sem muitas delongas, para avaliar o lote do terreno onde está localizado o imóvel desta Executada, utilizou-se o I. Perito o método comparativo, tomando por base diversos lotes.

Entretanto, possível notar que os lotes usados não correspondem ao lote contido no mesmo condomínio onde está localizado imóvel desta Executada.

Sendo assim, importante que o I. Perito indique imóveis localizados no condomínio ou, eventualmente, a impossibilidade de se assim seguir. Para tanto, requer a sua intimação para os devidos esclarecimentos.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 24 de março de 2022.


FERNANDO JOSÉ GARCIA
OAB/SP 134.719

OAB/SP 311.240

RB_220324_235_15_pet_man

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Valinhos, SP

650 FEB.22.04N5013-9 11022 1555 05

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0008831-13.2012.8.26.0650**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Clube de Campo Valinhos**
Requerido :- **Jacinta Analia de Souza Lima Pansera**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** o Requerente, o qual se manifestou às fls. 518/522 e a Requerida, a qual se manifestou à fl. 523, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 518/522, o Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Contesta o custo unitário básico de construção utilizado no Laudo Pericial, alegando que o R8N refere-se a edificações em alvenaria, o que não se enquadra no caso em tela.

À fl. 523, a Requerida apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Afirma que os lotes utilizados como elementos comparativos não encontram-se situados no condomínio em questão, requerendo a indicação do valor com base em lotes do mesmo empreendimento.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial é determinar o valor do título de sócio proprietário do Clube de Campo Valinhos e dos direitos dele decorrentes, bem como benfeitorias realizadas no Lote 16 da Quadra 09, localizado na Alameda Jambolão, Clube de Campo Valinhos, Valinhos/SP.

Assim, face as manifestações apresentadas pelas Partes, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

A

II.1 Do Custo Unitário Básico de Construção

O Requerente apresenta sua manifestação, quanto ao Laudo Pericial, contestando o Custo Unitário Básico De Construção (CUB), utilizado para apuração do valor da benfeitoria objeto, alegando que o valor adotado refere-se a edificações em alvenaria, e não, em madeira, como o caso em tela.

Entretanto, não assiste razão ao Autor.

Isto porque, o valor do CUB é aplicado sobre o índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação, como tem-se abaixo:

VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA

O Valor de Venda da Benfeitoria (V_B) deve ser calculado pela expressão:

$$V_B = CUB-SP \times \underline{P_c} \times A_c \times Foc \text{ [EQUAÇÃO 5]}$$



Acima, tem-se trecho retirado do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Além disto, o **CUB – Custo Unitário Básico é o índice oficial global** da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas), sendo, inclusive, este o **índice indicado** pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, senão vejamos:

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Acima, tem-se trecho retirado do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Abaixo, tem-se a demonstração do cálculo elaborado por este Profissional para determinação do valor da benfeitoria.

Avaliando

Ordem :- 7
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Médio
 Elevador :- 0
 Nível :- 1 Mínimo
 Faixa de Valor :- 1,90300 x R8N
 Conservação:- e Necessitando de reparos simples

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 20 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos I_e/I_r*100 = 29%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$
 Onde:-
 R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
 K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação
 R = 20%
 K = 0,6504
 $F_{oc} = 0,2 + 0,65036 * (1 - 0,2) = 0,7203$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	176,13 m ²	x R\$ 1724,52 /m ²	x 1,9030	x 0,7203
V _B =	R\$ 416.338,47			

Portanto, conforme restou comprovado, não existiu qualquer equívoco na apuração do valor da benfeitoria objeto, uma vez que a avaliação fora elaborada em estrita observância a normativa técnica.

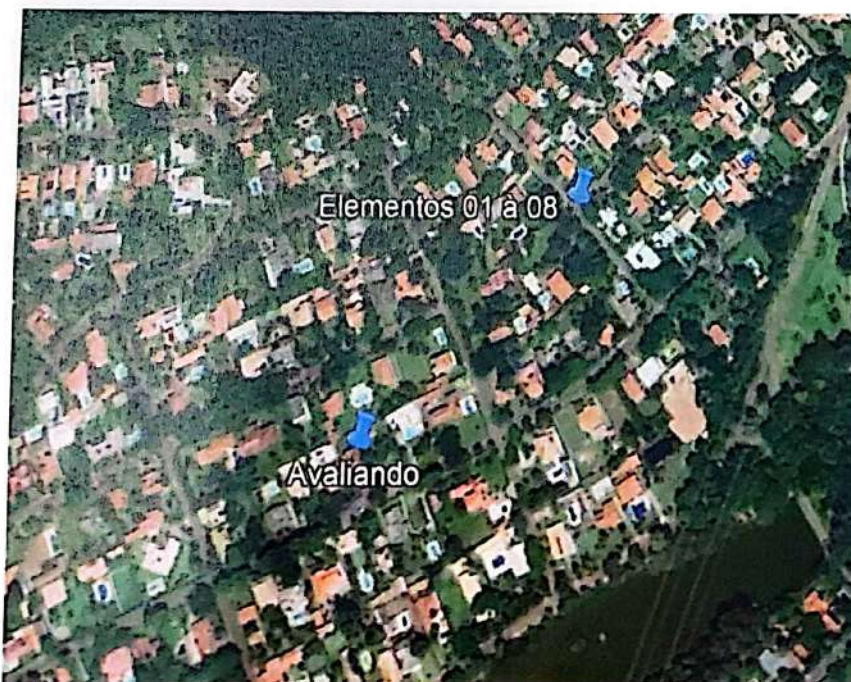
Desta feita, quanto ao item questionado, não existe qualquer retificação a ser feita, motivo pelo qual ratifica-se o valor apurado no Laudo Pericial.

II.2 Dos Elementos Comparativos

A Requerida apresenta sua manifestação, alegando que os lotes utilizados no Laudo Pericial não correspondem a lotes contidos no mesmo condomínio do avaliando.

Todavia, não assiste razão a Requerida!

Inicialmente, cabe ressaltar que, ao contrario do alegado pela Requerida, todos os elementos comparativos utilizados encontram-se situado no condomínio em questão, senão vejamos:



Além disto, conforme minuciosamente demonstrado no corpo do Laudo Pericial, os 8 (oito) elementos comparativos utilizados possuem dimensões e demais características similares ao imóvel objeto.

Tanto é, que o próprio condomínio manifestou concordância com os valores apurados para a parcela de terreno, por este refletir efetivamente o valor equivalente a títulos cujos lotes estejam em condições semelhantes, como tem-se ilustrado abaixo:

Primeiramente, sobre a avaliação do título (terreno) – fls. 497/498, o Exequente concorda com o valor apontado de R\$ 296.658,37 (duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos), por refletir efetivamente o valor equivalente a título cujos lotes estejam em condições semelhantes.

Portanto, conforme restou comprovado, não assiste razão a Requerida em sua manifestação, ressaltando que não foram apresentados dados técnicos válidos que contraponham, o trabalho apresentado.

Desta feita, RATIFICA-SE o Laudo Pericial na íntegra, uma vez que este fora elaborado em estrita observância as normas técnicas.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 7 (sete) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 30 de agosto de 2022.


MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
CREA/SP Nº 5.061.409.897
IBAPE Nº 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



589
8

Processo nº 0008831-13.2012.8.26.0650

CLUBE DE CAMPO VALINHOS, devidamente qualificado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que move em face de JACINTA ANÁLIA DE SOUZA LIMA PANSERA, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar sua manifestação acerca dos Esclarecimentos ao Laudo Pericial de Avaliação de fls. 573/579.

Com a devida vênia, o Exequente discorda da conclusão adotada pelo Sr. Perito na avaliação da benfeitoria, conforme já apontado na manifestação anterior, tendo em vista se tratar de uma construção pré-fabricada de madeira, e não uma construção de alvenaria.

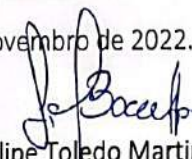
Contudo, para evitar maiores delongas processuais, concorda com a conclusão adotada, requerendo, portanto, que seja dado prosseguimento ao feito e homologada a avaliação do bem (título), para a realização de hasta pública.

Nestes termos pede deferimento.

De Campinas para Valinhos, 08 de novembro de 2022.


Marcelo Baccetto

OAB/SP nº 103.478


Felipe Toledo Martins Baccetto

OAB/SP nº 331.001

659 FCM.22.00047887-0 08/11/22 16:20 41

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS, ESTADO DE SÃO PAULO,

Processo (físico) n.º 0008831-13.2012.8.26.0650

Cumprimento de sentença

JACINTA ANALIA DE SOUZA LIMA PANSERA, já qualificada, por seu advogado, devidamente nomeado, constituído e infra-assinado, nos autos Cumprimento de sentença instaurado por **CLUBE DE CAMPO VALINHOS**, a qual tem trâmite perante essa MM. Vara e Ofício respectivo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., manifestar-se sobre os esclarecimentos realizados pelo II. Perito, quanto as indagações realizadas.

Sem muitas delongas, para avaliar o lote do terreno onde está localizado o imóvel desta Executada, utilizou-se o I. Perito o método comparativo, tomando por base diversos lotes.

Entretanto, conforme se demonstrou, os lotes usados para a comparação não correspondem ao lote contido no mesmo condomínio onde está localizado imóvel desta Executada.

Sendo assim, esta Executada requereu que o I. Perito indicasse imóveis localizados no condomínio ou, eventualmente, a impossibilidade de se assim seguir.

BZ_221110_235_15_pet_man

Em seus esclarecimentos, o I. Perito bastou-se me afirmar que todos os elementos comparativos utilizados se encontravam situado no condomínio em questão.

Contudo, é necessário observar que me nenhum momento do laudo pericial realiza a indicação dos limites do condomínio em que o imóvel se encontra.

O próprio laudo informa que a pesquisa foi realizada "percorrendo-se as diversas regiões contíguas à área do imóvel".

Em outras palavras, em que pese o respeito ao I. Expert, manifesto o fato de que os imóveis comparados não se encontram no condomínio.

E para a avaliação, os elementos de comparação utilizados encontram-se bastante distante do imóvel em questão, o que se nota a partir da imagem trazida pelo I. Perito.

Desta forma, a distância ente os elementos utilizados para a comparação e o imóvel pode acarretar inconsistências não observadas. Para tanto, pede-se a observância da situação e eventuais prejuízos.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

FERNANDO JOSÉ GARCIA
OAB/SP 134.719



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3309-4613, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Pansera

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

Juiz de Direito: Dr. Rudi Hiroshi Shinen

Vistos.

De início, cumpre assinalar que foi objeto de penhora o "Título de sócio proprietário do Clube de Campo Valinhos de nº 175/TO e dos direitos dele decorrentes, inclusive eventuais benfeitorias erigidas no lote de terreno nº 016, da quadra 009, situado na Alameda Jambolão, no Clube de Campo Valinhos, lote este de propriedade da Associação, mas cujo direito privativo de uso se acha vinculado ao Título de Sócio Proprietário" (fls. 169, 175 e 180/181).

Nesse contexto, após a impugnação pela executada da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, foi determinada a perícia (fl. 332), com a juntada do laudo às fls. 437/502, o qual concluiu pela avaliação do título no valor de R\$ 296.407,84, e da residência no montante de R\$ 416.338,47, válidos para agosto de 2021.

As irresignações apresentadas pelas partes foram bem elucidadas pelas informações suplementares do "expert" (fls. 573/579), de modo que HOMOLOGO o laudo pericial, para os devidos fins.

Prossiga o feito em seus ulteriores, termos, com a designação de hasta pública para alienação do título e dos direitos dele decorrentes, salientando-se que não se trata de propriedade.

Intime-se.

534
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RUDI HIROSHI SHINEN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 12000000269US.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3309-4613, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0008831-13.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Clube de Campo Valinhos
Executado: Jacinta Analia de Souza Lima Pansera

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rudi Hiroshi Shinen

Vistos.

1. Em complementação à decisão da fl. 588, para a realização do leilão eletrônico, nomeio a empresa **LANCE ALIENAÇÕES ELETRÔNICAS LTDA- LANCE JUDICIAL**, devidamente credenciada junto ao portal dos auxiliares da justiça.

Intime-a por e-mail para designar datas, não inferior a 60 (sessenta) dias, requisitando a apresentação da minuta do edital, no prazo de 05 (cinco) dias.

2. Com a apresentação da minuta, confira-se e expeça-se o edital na forma da lei, ficando a executada devidamente intimada por meio de seu procurador, nos termos do art. 889, I do Código de Processo Civil.

3. Sem prejuízo, expeça-se MLE dos valores depositados às fls. 361/362, 364/365 e 367/368 em favor do perito, conforme formulário juntado à fl. 572.

Intime-se.

Valinhos, 15/03/2023.

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

589
g

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RUDI HIROSHI SHINEN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0008831-13.2012.8.26.0650 e o código 1200000026E57.