

# 1º VOLUME

PODER JUDICIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA

CARTÓRIO

ESCRIVANIA

**02** Vara Cível  
Fórum de Praia Grande

Processo: 477.01.2010.022752-1/000000-000



Grupo: 1.Cível

Ação: 127-Execução Hipotecária

Valor da Causa : R\$34.891,98

Data Distribuição : 16/12/2010 Hora: 11:40

Tipo de Distribuição : Livre

RTE: BANCO SANTANDER BRASIL S A

ADV: EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA

OAB: 101180/SP

RDO: NILTON VASCONCELOS CHAVES e out. o(s)

Nº DE ORDEM: 01.02.2010/002587



## AUTUAÇÃO

Em 17 de dezembro de 2010

atuou neste Cartório a petição com documentos

que segue(m) e lavro este termo..

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

REGISTRO SOB Nº 2507/10

LIVRO Nº 07

FLS. \_\_\_\_\_



2/5

ALMEIDA E MENDONÇA  
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA M.M.     ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PRAIA GRANDE - DO ESTADO DE SÃO PAULO.

TJSP 20101214149 477.01 2010.022752-10

**Distribuição Urgente**

**BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, credor por incorporação do **BANCO ABN AMRO REAL SA.**, que por sua vez incorporou a **COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Amador Bueno, n.º 474, inscrito no CNPJ sob n.º 90.400.888/0001-42, entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, por seu advogado e bastante procurador *in fine* assinado, com escritório nesta Capital, na Rua São Bento, n.º 365 - 16º andar - Centro - São Paulo/SP, em nome de quem e para onde requer sejam endereçadas as intimações pertinentes ao feito, vem respeitosamente à presença de V. Exa., com fundamento na Lei 5.741/71, e demais disposições aplicáveis, propor, como de fato proposto tem, a presente

**EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**

em face de **NILTON VASCONCELOS CHAVES**, brasileiro, bancário, portador da cédula de identidade RG n.º 6.996.239 - SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 065.033.226-15, e sua mulher **MARIA TERESA GELLI CHAVES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 8.111.386- SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 156.975.578-76, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à lei 6.515/77, residentes e

---

11 3133 8500 Rua São Bento, 365, 16º andar São Paulo, SP Cep 01011-100  
www.almeidamendonca.com.br



3/57

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
ADVOGADOS

domiciliados na Rua Afonso Bovero, 601, lote 22, quadra 17, Vila Assumpção, CEP 11700.000, Praia Grande - SP, consubstanciada nas razões que a seguir, articuladamente, passa-se a aduzir:

**PRELIMINARMENTE - DA READEQUAÇÃO DO CONTRATO**

Por intermédio de Instrumento Particular de Venda e compra com Financiamento, Pacto Adjetivo e Hipoteca e Outras Avenças<sup>1</sup> n.º 01 0009 000.113.000502-7, celebrado em 30/08/1990, devidamente averbado na matrícula n.º 45.854 do Registro de Imóveis de Praia Grande, foi concedido pela Exequente aos Executados um financiamento no valor de Cr\$ 974.939,15 (novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e trinta e nove cruzeiros reais, quinze centavos), a ser pago em 180 prestações mensais consecutivas, reajustáveis na forma consignada no contrato, com incidência de juros nominais de 10% ao ano.

Os Executados ajuizaram ação revisional de contrato visando revisar as cláusulas contratuais que entendera abusivas, cuja qual tramitou perante a 05ª Vara Cível da Comarca de Santos (proc. n.º 562.01.2004.008121-0). A Ação foi julgada improcedente pelo MM. Juiz da causa, sendo que o TJ/SP deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelos Executados apenas para afastar a Tabela Price (doc. em anexo).

Sendo assim, o Exequente readequou o contrato de financiamento de crédito imobiliário ao dispositivo do v. acórdão que declarou abusiva a cláusula que previa a aplicação da Tabela Price, bem como compensou os valores pagos a maior proveniente da revisão contratual.

Todavia, não obstante a revisão contratual, perdura no contrato crédito em favor do Banco-Exequente, sendo certo que apesar de notificados para regularização do débito os Executados quedaram-se inertes.

Destarte, estando os Executados inadimplentes com o cumprimento do contrato, vem o Exequente propor a presente ação de execução hipotecária.

---

<sup>1</sup> Cópia do contrato em anexo.



24/5

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
ADVOGADOS

**DO PEDIDO DE EXECUÇÃO**

Conforme exposto, as partes celebraram Instrumento Particular de Venda e compra com Financiamento, Pacto Adjetivo e Hipoteca e Outras Avenças n.º 01 0009 000.113.000502-7, e para garantir o mútuo pactuado, foi dado em primeira, única e especial hipoteca o imóvel descrito a seguir:

IMÓVEL - PRÉDIO RESIDENCIAL n.º 02, atual n.º 601, situado à rua Alfonso Bovero, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote n.º 22, da quadra n.º 17, de VILA ASSUMPÇÃO, no perímetro urbano da Comarca de Praia Grande. Seu terreno medindo 5,00 metros de frente para a mencionada rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup> confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa n.º 01, do lado esquerdo com lote n.º 21, e nos fundos com o lote n.º 07.

Na avença, ficou consignado que a falta de pagamento de **três ou mais**, prestações acarretaria o vencimento antecipado do débito remanescente com todos os encargos, além da incidência dos juros à taxa vigente na data do pagamento sobre o valor de cada prestação, a contar de seu vencimento, bem como multa de 10% sobre o valor total de cada débito e honorários advocatícios<sup>2</sup> em caso de cobrança extrajudicial ou judicial, custas e demais despesas ocasionais<sup>3</sup>.

Os executados receberam os avisos regulamentares, **cujos originais ora estão sendo juntados**, previstos no artigo 2º da Lei 5.741/71, informando o valor da dívida e requerendo o pagamento da mesma, sendo que, no entanto, estes quedaram-se inertes em relação ao seu pagamento, remanescendo em 25/06/2010, o seguinte débito:

	R\$
<b>Saldo devedor vincendo</b>	0,00

<sup>2</sup> Cláusula 14 do referido contrato

<sup>3</sup> Conforme Súmula 616, STF: "É permitida a cumulação da multa contratual com os honorários de advogado, após o advento do Código de Processo Civil vigente."



5/57

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
ADVOGADOS

<b>Prestações em atraso (num total de 28 - desde 30/01/1999)</b>	28.836,85
<b>Multa contratual - 10%</b>	2.883,68
<b>Sub-total</b>	31.719,98
<b>Honorários advocatícios - 10%</b>	3.171,99
<b>TOTAL DAS OBRIGAÇÕES EM ATRASO</b>	<b>34.891,98</b>

Neste sentido, faz-se necessária a transcrição de ementa do acórdão proferido recentemente pelo C. Superior Tribunal de Justiça (RESp 538323 - 04/05/2004 - Min. Aldir Passarinho Junior - Quarta Turma), onde resta claro a desnecessidade de que os avisos previstos na Lei 5.741/71 sejam pessoalmente recebidos pelos executados, sendo suficiente a entrega no domicílio indicado:

PROCESSUAL CIVIL. MÚTUO HIPOTECÁRIO. S.F.H. EXECUÇÃO REGIDA PELA LEI N. 5.741/71. AVISO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA. DESNECESSIDADE DE RECEBIMENTO PESSOAL PELOS PRÓPRIOS MUTUÁRIOS. SUFICIÊNCIA DA REMESSA DA CORRESPONDÊNCIA AO DOMICÍLIO INDICADO. DISCRIMINAÇÃO DO DÉBITO. EXIGÊNCIA INEXISTENTE NA LEGISLAÇÃO E INSTRUÇÕES NORMATIVAS. BASTANTE A INDICAÇÃO DO MONTANTE DA DÍVIDA. ART. 2º, IV. EXEGESE. BNH RC N. 11/72.

I. Desnecessário que os avisos de que trata o art. 2º, IV, da Lei n. 5.741/71, sejam pessoalmente recebidos pelos próprios mutuários, sendo suficiente a entrega no domicílio indicado.

II. A indicação do montante da dívida constante dos avisos é o bastante, inexistindo exigência legal ou regulamentar para que deles conste a discriminação dos valores, parcela por parcela.

III. Recurso especial conhecido e provido, para que se dê prosseguimento à execução.

**DO PEDIDO**

11 3133 8500 Rua São Bento, 365, 16º andar São Paulo, SP Cep 01011-100  
www.almeidamendonca.com.br



6/57

ALMEIDA E MENDONÇA

ADVOGADOS

Neste diapasão, serve a presente para requerer a V. Exa. a citação dos executados, na Rua Afonso Bovero, 601, lote 22, quadra 17, Vila Assumpção, CEP 11700.000, Praia Grande - SP, com os benefícios dos parágrafos 1º e 2º do artigo 172 do Código de Processo Civil, para que, no prazo de 24 horas, **paguem a importância de R\$ 34.891,98 (trinta e quatro mil, oitocentos e noventa e um reais e noventa e oito centavos)**, acrescida das custas judiciais, correção monetária e dos juros contratuais também atualizado, sob pena de **penhora do imóvel hipotecado**, com o prosseguimento do presente feito em seus ulteriores termos, quando o mesmo deverá ser praxeado por preço não inferior ao saldo devedor<sup>4</sup>, para pagamento do débito exequendo.

Ainda, doravante, requer que as INTIMAÇÕES do BANCO SANTANDER SA., NO DIÁRIO OFICIAL DE JUSTIÇA CONSTEM UNICAMENTE NO NOME DO ADVOGADO EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA, inscrito na OAB/SP sob o nº 101.180, NESTE ATO SUBSTABELECIDO.

Dá-se à presente o valor de R\$ **34.891,98**.

Termos em que,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 25 de junho de 2010.

  
**EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA**  
**OAB/SP 101.180**

<sup>4</sup> Na forma do artigo 6º da Lei 5.741/71



INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM MÚTuo E  
PACTO ADJETO DE HIPOTECA

32/57  
d  
A

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29.06.66, e do artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, as partes, a seguir qualificadas, ajustam e contratam a presente operação de venda e compra do bem imóvel, com financiamento e pacto adjeto de hipoteca, obedecidas as cláusulas, condições, obrigações e declarações adiante pactuadas e integradas pelos itens constantes no quadro geral de elementos variáveis, que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber: /

1.0-VENDEDORA E CREDORA HIPOTECÁRIA, doravante denominada simplesmente "REAL" OU "CREatora"

COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ( S.P. ), com sede à Av. Paulista, nº 1.374 - 3º andar São Paulo S.P. \_\_\_\_\_, entidade privada integrante do Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, autorizada a funcionar e registrada conforme autorização nº 03 do extinto Banco Nacional da Habitação, inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 62.500.376/0001-12. /

2.0-COMPRAADOR(ES) E DEVEDOR(ES), doravante designado(s) simplesmente "COMPRAADOR(ES)"

WILTON WASCINDELLOS CHAVES e sua mulher MARIA TERESA GELLI CHAVES, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, em 30/01/72, ele bancário, ela do lar, RG nº 6.996.239 SSP/SP e 8.111.366 SSP/SP; CIC nº 065.033.226-15 e 156.975.578-76, residentes e domiciliados na Rua Amarel Borge 158 apto 21 - São Paulo - SP. /

3.0-DO IMÓVEL (descrição e origem)

Um prédio residencial e seu respectivo terreno situado na Rua Alfonso Bovero nº 601, antigo nº 2, constituído de parte do lote nº 22 da quadra nº 17 da Vila Assunção, no perímetro urbano, Distrito, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Praia Grande-SP, medindo 5,00 mts de frente para a mencionada Rua, por 25,00 mts de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem o imóvel olha para a rua, com a casa nº 01, do lado esquerdo com o lote nº 21, e nos fundos com o lote nº 07. /  
Havido conforme R2 na matrícula 45.854, em 23/8/90 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande -SP. /



4.0-FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA	
4.1- PREÇO TOTAL DE VENDA DO IMÓVEL (INCLUINDO GARAGEM)	CR\$ 1.194.939,15
4.2- VALOR DESTINADO A GARAGEM	CR\$ 0,00
4.3- POUQUÇA JÁ RECEBIDA	CR\$ 220.000,00
4.4- UTILIZAÇÃO DO FGTS PARA POUQUÇA	CR\$ 0,00
4.5 VALOR DO FINANCIAMENTO	CR\$ 974.939,15
5.0- VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO OBJETO DA GARANTIA	
CR\$	1.350.000,00

2/3  
A

6.0- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO	
PRAZO	180 MESES
1 VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO 30 SET 1990	
TAXA DE JUROS: NOMINAL	7,60
TAXA EFETIVA	7,8704
1 PLANO / SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO TP	
RAZÃO DE DECRESCIMO	CR\$ 0,00
6.1- VALOR DA 1ª PRESTAÇÃO CR\$ 10.457,29	
6.2- ACESSÓRIOS	
SEG. COMP. ESPECIAL	CR\$ 1.114,15
TAXA DE COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO CR\$ 0,00	
F.C.V.S.	CR\$ 313,72
TOTAL DOS ACESSÓRIOS CR\$ 1.727,87	
6.3- ENCARGO MENSAL DO MUTUÁRIO (PRESTAÇÃO + ACESSÓRIOS) CR\$ 12.185,16	
7- VALOR DO DES 1,15	

8- COMPOSIÇÃO DE RENDA DOS COMPRADORES		
NOME DO COMPRADOR	RENDA MENSAL (CR\$)	PERCENTUAL (%)
NILTON VASCONCELOS CHAVES	48.837,26	100,00
	0,00	0,00
	48.837,26	100,00

9- AGÊNCIA DO BANCO REAL S/A OU LOJA DE POUQUÇA DA CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

AGÊNCIA/LOJA: Nº C/C / POUQUÇA

10- CATEGORIA PROFISSIONAL DO COMPRADOR

NOME: NILTON VASCONCELOS CHAVES

CATEGORIA PROFISSIONAL: EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS

CLÁUSULA PRIMEIRA: A REAL é senhora e legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado no item 3 a justo título e inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus e responsabilidades.

CLÁUSULA SEGUNDA: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a REAL vende, como de fato vendido tem, aos( COMPRADOR(ES)), o imóvel acima referido pelo preço certo e ajustado declarado no subitem 4.1, cujo pagamento é feito pelo(s) COMPRADOR(ES) na forma dos subitens 4.1 a 4.3 declarando a REAL já haver recebido a parcela mencionada no subitem 4.3, de qual dá plena, geral e irrevogável quitação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A importância mencionada no subitem 4.1 corresponde ao saque efetuado pelo(s) COMPRADOR(ES) na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, para pagamento da pouquça, devendo ser liberada pela Caixa Econômica Federal diretamente à REAL, a qual desde já dá aos( COMPRADOR(ES)) plena e geral quitação da referida quantia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O restante do preço, referido no subitem 4.5, é pago pelo(s) COMPRADOR(ES), neste ato, mediante a constituição da dívida adiante confessada.

CLÁUSULA TERCEIRA: A REAL, em consequência, tendo recebido neste ato, o preço da venda ora contratada, na forma da Cláusula presente, dá aos( COMPRADOR(ES)) plena, geral e irrevogável quitação do mesmo, e assim transmite desde já toda posse, domínio, direito e ação que vinha exercendo até esta data sobre o imóvel objeto do presente, obrigando-se por si e seus sucessores a qualquer título a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa.

PARÁGRAFO ÚNICO: Dizi( COMPRADOR(ES)), por sua vez, declararam expressamente aceitar a presente venda e com ela nas condições ora conveniadas.

CLÁUSULA QUARTA: A REAL concede aos( COMPRADOR(ES)), para aquisição do imóvel supracitado, um financiamento no valor determinado no subitem 4.5 cujo pagamento será feito pelo(s) COMPRADOR(ES) na forma prevista neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA: Dizi( COMPRADOR(ES)), em consequência, confessam expressamente dever à REAL o valor determinado no subitem 4.5 e, em garantia do débito confessado, obrigam-se a pagar, nos termos do presente instrumento, o valor do



34/57

para, muitas contratuais, e demais despesas e obrigações ajustadas neste instrumento, constituem, nesta data, em favor da REAL, primeira, única e especial hipoteca sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 3, e todas as acessórios e PARÁGRAFO ÚNICO. Para os efeitos do artigo 810 do Código Civil, as partes atribuem ao imóvel o valor declarado no item 5 reavaliado, no entanto, ao credor, o direito de reavaliação.

CLÁUSULA SEXTA. Os(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a pagar a dívida confessada na cláusula anterior, na sede da REAL, no local por ela determinado, no prazo indicado no item 6, na prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o plano de Equivalência Salarial (P.E.S.) e em conformidade com o sistema de amortização e à taxa de Juros previstos no item 4.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O valor da primeira prestação, nesta data e a data de seu vencimento são os indicados nos subitens 6.1 e item 6, respectivamente, sendo que as prestações seguintes, com vencimento no igual dia dos meses subsequentes decrescendo, se for o caso, de uma para outra em progressão aritmética cuja razão está expressa no mesmo item 6.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Juntamente com as prestações mensais contratadas, e corrigidas na mesma forma do plano de reajustamento das prestações, os(s) COMPRADOR(ES), pagarão à REAL os prêmios dos seguros estipulados para o Sistema Financeiro da Habitação, no valor e nas condições previstas nas Cláusulas da Apólice que estiverem em vigor na época de seus vencimentos, bem como, a parcela relativa à contribuição ao Fundo de Consolidação de Variações Salariais-FCVS, e, se for o caso, a parcela relativa à taxa de Cobrança e Administração, cujos valores estão expressos no subitem 6.2, importando o total dos referidos acessórios no montante indicado também no subitem 6.2.

PARÁGRAFO TERCEIRO. O encargo mensal do(s) COMPRADOR(ES) resultante da soma da prestação contratual com os acessórios a que se refere o parágrafo anterior, corresponde, nesta data, ao valor indicado no subitem 6.3.

PARÁGRAFO QUARTO. Os(s) COMPRADOR(ES), desde já, autoriza(m) a REAL, ou o BANCO REAL S/A, a promover o débito mensal das importâncias mencionadas nesta cláusula, na conta indicada no item 9, obrigando-se a manter saldo suficiente para a cobertura desses débitos, os quais serão efetuados no vencimento das aludidas importâncias.

PARÁGRAFO QUINTO. Os(s) COMPRADOR(ES), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, nomeia(m) e constitui(m) sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irratificável, a Companhia Real de Valores Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, 1374 - 16º andar, inscrita no CECIF sob o nº 62.318.407/0001-19, para o fim único e especial de, em se verificando, a insuficiência de fundos, na conta a que alude o parágrafo precedente, emitir em seu(s) nome(s) e a favor da REAL, NOTA(S) PROMISSÓRIA(S) com vencimento à vista, em valor idêntico ao do(s) encargo(s) mensal(is), vencido(s) mencionado(s) no parágrafo terceiro supra, devidamente acrescido dos juros previsto na cláusula décima quarta calculados até a data de emissão da Promissória respectiva, podendo a procuradora subestabelecer tais poderes, no todo ou em parte, a quem lhe convier. O Título do crédito assim emitido será entregue à REAL e por ela recebido em caráter "pro-solvendo", podendo a REAL exercer sobre o mesmo todos os seus direitos de crédito, inclusive transigir, levá-lo a protesto e promover a sua cobrança na forma da legislação vigente. A emissão da referida cambial não importa renúncia, nem desnatara o presente contrato cujo título executivo extrajudicial, nos moldes da legislação processual pertinente.

CLÁUSULA SÉTIMA. As prestações mensais, seus acessórios e a razão de decréscimo, se houver, serão reajustados, mensalmente, na data dos seus vencimentos com base no percentual de variação do valor nominal do Bonus do Tesouro Nacional B.T.N. ou, alternativamente, segundo os índices de aumento salarial da categoria profissional a que pertencer o COMPRADOR, ou na mesma proporção da correção nominal dos proventos, pensões e vencimentos ou salários da respectiva categoria, quando o COMPRADOR for aposentado, pensionista ou servidor público ativo ou inativo.

PARÁGRAFO ÚNICO. O valor da primeira prestação indicada no subitem 6.3 será reajustado na data de seu vencimento na forma determinada no "caput" desta cláusula.

CLÁUSULA OITAVA. O reajuste das prestações, dos seus acessórios e da razão de decréscimo se houver, quando aplicado o critério de equivalência salarial por categoria profissional, obedecerá os seguintes critérios:

a) As prestações, os seus acessórios e a razão de decréscimo, se houver, serão reajustados no mês em que ocorrer a data-base de categoria profissional do COMPRADOR, utilizando-se o índice de aumento salarial da referida categoria profissional, quando a mesma categoria profissional já representada à respectiva categoria no mesmo período e acrescido do ganho real de salário.

b) Aplicar-se, mensalmente, às prestações, aos seus acessórios e à razão de decréscimo, se houver, toda reajuste salarial concedido ao COMPRADOR, mesmo os de caráter automático, convencional e consuetudinário e as atualizações a qualquer título, inclusive o reajuste concedido no período não de celebração do presente contrato.

c) Nas atualizações o reajuste compreenderá também o percentual relativo ao ganho real de salário.

d) O reajuste na função da primeira data base que se verificar a partir do mês, inclusive, da assinatura deste contrato, será como fixado o índice de reajuste aplicado ao salário devedor, relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês de reajuste e os acessórios e prestações, os seus acessórios e a razão de decréscimo, se houver, decorridas as atualizações já representadas às prestações e acessórios do ganho real de salário.

CLÁUSULA NONA. Na hipótese de o COMPRADOR não pertencer à categoria profissional específica, bem como de o COMPRADOR classificado como autônomo, profissional liberal, comissionista e comerciante/empregado, os reajustes previstos neste contrato se realizarão exclusivamente na função da variação do valor nominal do Bonus do Tesouro Nacional - B.T.N., limitado ao percentual de ganho real de salário, este aplicado de acordo com a regulamentação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA. Para os fins previstos nas Cláusulas anteriores, os(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que o COMPRADOR indicado no item 10 está representado em todos os atos praticados por escrito no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. A alteração da denominação da categoria profissional ou a mudança do local de trabalho do COMPRADOR, acarretará a alteração dos critérios de reajustamento das prestações, dos seus acessórios e da razão de decréscimo, se houver, a cada atualização do COMPRADOR, que terá obrigatoriamente que ser comunicada, por escrito, à REAL, e providenciada, a partir do primeiro dia de cada mês a respectiva prestação salarial da categoria profissional, usando-se o primeiro reajustamento das prestações, dos seus acessórios e da razão de decréscimo, se houver, da nova categoria, bem como a atualização da função da categoria "C" da Tabela Fixada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. No caso de extinção da categoria de Bonus do Tesouro Nacional, ou a falta de qualquer índice de atualização, a forma de reajuste a ser utilizada será a mesma que a utilizada durante a vigência do presente contrato, ou seja, o índice de atualização do B.T.N. ou, alternativamente, segundo os índices de aumento salarial da categoria profissional a que pertencer o COMPRADOR, ou na mesma proporção da correção nominal dos proventos, pensões e vencimentos ou salários da respectiva categoria, quando o COMPRADOR for aposentado, pensionista ou servidor público ativo ou inativo.







lito, para abatimento parcial das prestações vincendas. Fica a REAL, outrossim, nomeada bastante procuradora do(s) COMPRADOR(ES) para o fim de receber do Banco depositário as importâncias depositadas no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em nome do(s) COMPRADOR(ES) as quais serão utilizadas para amortização parcial da dívida do(s) COMPRADOR(ES). Proíbe ainda a REAL, por força do presente, assinar todos os formulários, guias e requerimentos que se fizerem necessários, pleitear restituição de tributos e impugnar lançamentos tributários, e praticar enfim, todos os atos necessários ao bom e cabal desempenho deste mandato, sendo que tal outorga de procuração não implica em que a mandatária assumo a obrigação de cumpri-la.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de desapropriação parcial ou total do imóvel hipotecado, a REAL, em virtude da procuração outorgada nesta cláusula, receberá do poder emprestário a indenização correspondente, ainda que referente, a levantamento porventura existente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A procuração outorgada nesta cláusula subsistirá até final liquidação da dívida pelo(s) COMPRADOR(ES), quaisquer que sejam os titulares do crédito.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Para todos os efeitos de direito, a dívida confessada na cláusula quinta com todos os seus acréscimos legais e/ou contratuais, vencer-se-á antecipadamente, com a totalidade dos seus encargos, podendo a REAL exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, se houver infração de quaisquer das cláusulas constantes deste contrato e ainda nos casos previstos em Lei e nos a seguir relacionados:

- a) Se o(s) COMPRADOR(ES) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros os seus direitos e obrigações ou proceber(em) a venda ou inóvel objeto deste financiamento, ou dar em garantia (complementar sem prévio e expresse consentimento da CREDORA HIPOTECÁRIA);
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o(s) COMPRADOR(ES) se furtou(aram) à finalidade estritamente social e assistencial a que o financiamento objetivou, dando ao imóvel outra destinação que não seja a de sua residência própria e de seus familiares, não o conservando em condições normais de uso;
- c) Se o(s) COMPRADOR(ES) faltar(em) ao pagamento de 3(três) ou mais prestações, nas datas em que foram devidas;
- d) Se o(s) COMPRADOR(ES) sem o consentimento prévio e expresse da CREDORA HIPOTECÁRIA, no todo ou em parte, constituir(em) sobre o imóvel oferecido em garantia, novas hipotecas ou outros ônus reais;
- e) Se contra o(s) COMPRADOR(ES) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- f) Se desfalçada a garantia em virtude de sua depreciação ou deterioração o(s) COMPRADOR(ES) não a reforçar(em), depois de devidamente intimado(s);
- g) Se o(s) COMPRADOR(ES) tiver(em) títulos protestados, ou torna(em)-se insolventes;
- h) Se constatado não ser verdadeira qualquer das declarações feitas pelo(s) COMPRADOR(ES) neste contrato;
- i) Se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de apresentar, anualmente, à CREDORA HIPOTECÁRIA, os recibos de pagamento de impostos prediais e quaisquer outros tributos que incidem ou vierem a incidir direta ou indiretamente sobre o imóvel objeto do presente, ou que seja(m) de sua responsabilidade pessoal;
- j) Se houver desapropriação do imóvel objeto da garantia;
- l) Nos casos previstos no artigo 954 do código civil;

**PARÁGRAFO ÚNICO:** o recebimento de qualquer pagamento das prestações de amortização e juros e/ou demais parcelas contratuais, fora dos prazos estabelecidos neste contrato, bem como o não exercício imediato de qualquer direito de que a CREDORA seja titular, não será considerado nunca como novação ou alteração contratual, eis que sem ato de tolerância da credora hipotecária, e apenas nos casos concretos em que tais hipóteses se verificarem.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Em caso de cobrança da dívida, através de medida judicial ou extrajudicial, segundo os ritos admitidos para o S.F.H. e da adoção de qualquer processo judicial contra o(s) COMPRADOR(ES), em consequência deste contrato, a dívida no seu valor total abrangendo todos os seus encargos legais e contratuais, juros, taxas, reajuste monetário e outras despesas, será acrescida da multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o seu valor global além dos honorários advocatícios, desde já estipulados em 20% (vinte por cento) da importância devida, custos e demais despesas ocasionais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** A hipoteca constituída neste instrumento poderá ser executada a critério da REAL, pelo rito previsto no Código do Processo Civil, ou pelo previsto na Lei 5741 de 01.09.71, ou ainda pelo rito processual previsto nos artigos 31 e seguintes do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, e de acordo com os atos regulamentares aplicáveis à hipótese, funcionando como agente fiduciário a Instituição que for designada pela REAL à sua escolha, dentro as que na época da execução, estiverem credenciadas para exercer tais funções, com os honorários estipulados em regulamentação pertinente a matéria e em vigor na época da execução.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** A hipoteca constituída neste instrumento poderá ser representada por Cédula Hipotecária, conforme o previsto no Decreto-Lei 70, de 21.11.66, cuja emissão pela REAL poderá ocorrer a qualquer tempo de sua vigência, ficando estabelecido que a referida hipoteca permanecerá em vigor até o resgate integral do débito convenicionado e somente poderá ser cancelada através de autorização expressa da REAL ou do cessionário do crédito.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Para o fim único e especial de assinar a Cédula Hipotecária mencionada na cláusula anterior, o(s) COMPRADOR(ES) por este instrumento e na melhor forma de direito, constituí(ua) sua bastante procuradora, na forma do disposto no artigo 1317, inciso II do Código Civil Brasileiro, a Companhia Real de Valores Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede nesta Capital à Avenida Paulista, 1.374- 16ª andar, CCC/NF Nº 318 407/0001-19, conferindo-lhe os poderes necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, que vigorará pelo prazo estipulado na cláusula anterior.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** A REAL poderá ter, ou não ter, no todo ou em parte, o crédito hipotecário em todos os encargos e condições previstos neste contrato, em favor do Banco Central do Brasil ou do Instituto Financeiro ou do Banco Comercial, ou de investimento que assim ficar subordinado em qualquer direito, privilégio ou garantia, inclusive aqueles decorrentes deste contrato. A REAL poderá também constituir hipoteca a terceiros que não os seus associados, desde que não haja nenhuma restrição à constituição de fato do(s) COMPRADOR(ES) em carta registrada, protestada, notificação judicial ou por aviso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** É renunciado pelo(s) COMPRADOR(ES) o direito de, a qualquer tempo, rescindir antecipadamente este contrato de acordo com a legislação pertinente e vigente a qualquer tempo, no caso de rescisão, a parte devida pelo(s) COMPRADOR(ES) ao Banco Central do Brasil ou ao Instituto Financeiro ou ao Banco Comercial, ou de investimento que assim ficar subordinado em qualquer direito, privilégio ou garantia, inclusive aqueles decorrentes deste contrato, será acrescida de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o seu valor global além dos honorários advocatícios, desde já estipulados em 20% (vinte por cento) da importância devida, custos e demais despesas ocasionais.



37/5  
06

traordinárias, para redução do prazo de financiamento ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado cor-  
responda, no mínimo, ao valor determinado pela FEN, por ocasião do pedido feito, por escrito, pelo(s) COMPRADOR(ES), a  
qual será realizada na data previamente acertada

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Attingido o término do prazo contratual e uma vez pagas todas as prestações, será apurado o  
saldo devedor que, caso acres alguma importância remanescente, será liquidado junto à REAL, ou o cessionário do crédito,  
pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para os efeitos do disposto no "caput" desta Cláusula, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) expressamente,  
neste ato, não contar em seus meios, perante qualquer um dos Agentes Financeiros do S.F.H., ou outro financiamento  
concedido nos moldes e condições do Sistema Financeiro da Habitação, cliente(s) de que esta condição é imprescindível para  
que ocorra a quitação do saldo residual que porventura decorrer deste contrato quando do término do seu prazo, por parte,  
do Fundo de Compensação de Variações Salariais-FCVS.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Não ocorrendo a cobertura do saldo residual por parte do FCVS, em face do(s) COMPRADOR(ES) já possuir,  
ou vir a possuir, ou outro financiamento nas condições e moldes do S.F.H., o pagamento do referido resíduo será de única  
e exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), o(s) qual(is) obriga(m), desde já, neste caso, a liquidá-lo em uma úni-  
ca parcela quando do término do prazo contratual.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:** O(s) COMPRADOR(ES) expressamente declara(m) que:

01) Está(m) de acordo, com todos os termos deste contrato, em tudo quanto nele se contém, em seu inteiro teor, inclusive  
quanto às cláusulas inseridas após esta vigésima sexta.

02) Obrigat(-)o a não vender, alugar, emprestar, alimar, prometer a venda ou onerar o imóvel oferecido em garantia,  
sem o prévio e expresso consentimento da REAL;

03) Victoriar(-)ar(m) o imóvel objeto desta transação, encontrando-o em perfeita ordem e condições de habitabilidade;

04) Obrigat(-)o, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao cumprimento das obrigações assumidas neste  
contrato;

05) Não é(ão) proprietário(s) proleto(s) comprador(es) ou cessionário(s) de outro imóvel residencial no município on-  
de se situa o imóvel objeto deste contrato;

06) Está(ão) ciente(s) de que a condição de ser proprietário do imóvel habitacional adquirido através do financiamento  
concedido nos moldes do Sistema Financeiro da Habitação implica na obrigatoriedade de alienação do aludido imóvel no pra-  
zo improrrogável de 180(cento e oitenta) dias, contados desta data, sob pena do vencimento antecipado da dívida contraída  
neste instrumento e da não cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais e dos seguros previstos na Apólice e  
relativos a esta segunda aquisição, e de arcar com todos os ônus e encargos decorrentes da medida judicial e/ou extra-  
judicial que porventura vier a ser tomada pela REAL ou pelo cessionário do crédito;

07) Não está(ão) sujeito(s) à responsabilidade oriunda de tutela, curatela, interdição ou testamentária;

08) Não ter sido ocultado fato algum de seus conhecimentos que produza ou possa produzir depreciação ou diminuição de  
qualquer das garantias dos bens compreendidos no presente contrato ou que tornem dividosos os seus direitos de proprieda-  
de sobre os mesmos;

09) Sobre os bens dados em garantia não pesam ações reais ou pessoais, reivindicatórias, embargos, sequestros, arrestos,  
penhoras, dívidas fiscais ou quaisquer outros ônus, bem como, não existem em seu nome pessoal qualquer protesto, notifica-  
ção, citação, inclusive distribuição de medidas judiciais, que possam afetar ou onerar os bens dados em garantia;

10) Está(ão) ciente(s) de que, se na data da assinatura deste contrato, estiver(em) incapacitado(s) para o trabalho em  
razão de acidente ou de doença não contará(m) com a cobertura de invalidez, se esta for resultante do acidente ou da  
doença que tiver motivado a incapacidade existente na data de assinatura deste contrato. Em virtude de o risco de morte  
resultar agravado, o prêmio cobrado destinar-se-á, nessa hipótese, apenas à cobertura desse risco.

11) Caso se trate de unidade condominial o imóvel objeto do presente, está(ão) de pleno acordo com os expressos termos da  
convenção de condomínio, comprometendo-se a respeitá-la em toda a sua extensão, bem como estar quite com todas as despe-  
sas relativas ao condomínio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA:** O(s) COMPRADOR(ES) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que:

01) O saldo devedor do financiamento ora contratado será atualizado monetariamente nas datas do vencimento do encargo  
mensal, mediante aplicação do coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósi-  
tos de poupança mantidos nas Instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Economia. A atualização mon-  
etária do referido saldo será sempre precedida da atualização monetária.

02) Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, a atualização monetária será calculada pelo índice aplicável aos  
depósitos de poupança no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato ou da última atualização, se já  
ocorrida, e a data do evento;

03) No caso de desclassificação de qualquer um dos índices indicados neste contrato como fator para reajustamento, será,  
para esse efeito, adotado o índice que vier a ser estabelecido pelas autoridades competentes;

04) A ocorrência da majoração da taxa de juros incidente sobre os depósitos de Conta de Poupança Livre, ou conformidade  
com o Decreto-Lei 2311, de 23.12.86, implicará na elevação da taxa de juros efetiva prevista no item 6, no mesmo número  
de pontos percentuais correspondentes ao aumento da taxa de juros sobre os depósitos de Poupança Livre.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA:** O pagamento de quaisquer tributos, inclusive multas e outros encargos, incidentes ou que venham  
a incidir sobre este contrato ou sobre o imóvel hipotecado, são, a partir desta data, de responsabilidade exclusiva do(s)  
COMPRADOR(ES).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA:** O(s) COMPRADOR(ES) comprometem(-)o a manter o imóvel hipotecado quite com suas obrigações tem-  
porais, fiscais ou contratuais e bem assim em perfeito estado de conservação e habitabilidade, bem como a fazer, até o final  
do prazo, dentro do prazo de respectiva modificação, as obras ou reparos julgados necessários a esse fim pela REAL ou por  
autoridades competentes, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou alteração sem o prévio e expresso  
consentimento da REAL.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA:** A REAL e o(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se expressa e solidairementemente, em conjunto e de forma  
solidária, desde que não haja intervenção sobre o imóvel objeto do presente, a qualquer uma das partes, a apresentar, no prazo de  
sessenta (60) dias úteis de contado, em conformidade com o disposto no parágrafo segundo do artigo  
12º do Decreto nº 240/86

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA:** O(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se expressamente, em conjunto e de forma solidária, a apresentar, no prazo de  
sessenta (60) dias úteis de contado, em conformidade com o disposto no parágrafo segundo do artigo  
12º do Decreto nº 240/86

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA:** O(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se expressamente, em conjunto e de forma solidária, a apresentar, no prazo de  
sessenta (60) dias úteis de contado, em conformidade com o disposto no parágrafo segundo do artigo  
12º do Decreto nº 240/86

*[Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a large signature and a circular stamp.]*



38  
07/5

PARÁGRAFO SEGUNDO: A REAL declara, ainda, expressamente que inexistem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto do presente, ou outros ônus reais incidentes sobre o mesmo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: É anexada ao presente a certidão a que alude o inciso IV do artigo 1º do Decreto 93.240/66, extraída da matrícula mencionada no item 03 do quadro geral, pelo Cartório de Registros de Imóveis ali também mencionado, pela qual se verifica não haver averbações que indiquem a existência de quaisquer ações ou ônus, pessoais ou reais, relativas ao imóvel objeto do presente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Foram apresentadas pelas partes contratantes as certidões e documentos a que alude a Lei 7433/65, ficando os mesmos arquivados junto à REAL, em face da obrigatoriedade de seus arquivamentos prevista na legislação do S.F.H. em especial na Lei 4360/64, e em conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 1º da citada Lei 7433/65.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA: Integra este instrumento, para todos os efeitos, como se nele estivessem integralmente transcritos, todas as Resoluções, Circulares, Portarias, Leis, Decretos e Decretos-Leis, referentes ou expedidos pelo extinto Banco Nacional da Habitação, e ainda em vigor, e pelo Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA: Nos termos do artigo 61, parágrafo 7º da lei 4360, de 21.08.64, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a promover, às suas expensas, o registro do presente instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15(quinze) dias contados desta data, ficando desde já autorizados todos os atos que se fizerem necessários para tanto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a entregar a REAL uma via devidamente registrada do presente, acompanhada da certidão mencionada no parágrafo segundo abaixo, no prazo de 30 (trinta) dias contados desta data, sob pena de rescisão imediata e automática de tudo o quanto aqui ficou estipulado, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, enviada desde já a REAL de qualquer responsabilidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As partes desde já requerem ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente Certidão de inteiro teor de todos os atos praticados em virtude do presente, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei 6015 de 31.12.73.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo algum do disposto no "caput" e no Parágrafo Primeiro desta cláusula, no caso de descumprimento, por parte do(s) COMPRADOR(ES), da obrigação prevista no PARÁGRAFO Primeiro supra, a REAL a seu exclusivo critério, poderá providenciar o registro do presente instrumento no Cartório Imobiliário competente, por conta e ônus do (s) COMPRADOR(ES), incorporando ao valor da primeira prestação que se vencer após a efetivação de tal medida, as importâncias dispendidas para tanto.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: O(s) COMPRADOR(ES) declara (m) ter pleno conhecimento de que o valor do Coeficiente de Equiparação Salarial ora em vigor, segundo determinação do Conselho Monetário Nacional, é o mencionado no item 7.


CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: As partes contratantes, de comum acordo, elegem e especificam o foro central da Comarca desta Capital ou, a critério da REAL, o do domicílio do(s) COMPRADOR(ES), ou ainda o da situação do imóvel objeto do presente eventualmente surgidas em decorrência deste instrumento, ficando responsável, em caso de demanda intentada, a parte vencida pelas custas judiciais e honorárias advocatícias, estes desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, além de outras penalidades estatuidas neste instrumento.

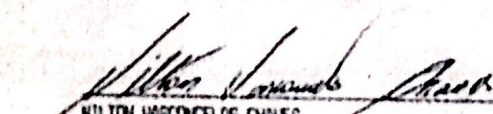
PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) COMPRADOR(ES) declara(m)-se cliente(s) de que toda e qualquer importância dispendida para lhe(s) promover a cobrança de qualquer obrigação de pagamento em atraso será de sua exclusiva responsabilidade, inclusive honorários advocatícios, ainda que a composição amigável entre as partes inopeça, em tempo hábil, a propositura da medida judicial cabível por parte da REAL.

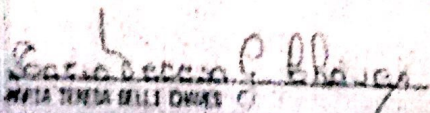
PARÁGRAFO SEGUNDO: O crédito da REAL, constituído das importâncias que desembolsar por conta do financiamento e dos juros reajuste monetário e demais encargos que ao mesmo se acrescerem por disposição legal ou contratual, é dado pelo(s) COMPRADOR(ES) como líquido e certo para todos os efeitos de direito, renunciando o(s) COMPRADOR(ES) expressamente a toda e qualquer providência ou ação judicial que tenham por objeto a contestação da liquidez e certeza de tais créditos, e anexada ao presente instrumento uma via de guia de recolhimento do imposto de Transmissão "Inter Vivos".

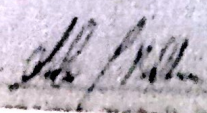
E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03(Três) vias de igual valor e teor, na forma do parágrafo certo, acrescentado ao artigo 61 da Lei nº 4360/64, pela Lei 5049/66, rubricado em todas as suas folhas pelas partes contratantes, na presença de duas testemunhas no final assinadas, protestando fazê-lo sempre boa, firme e valioso, por si, e seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

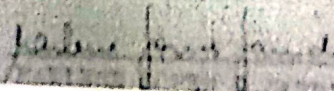
SÃO PAULO, 30 ABO 1990

  
NILTON VASCONCELOS DINIZ  
CPF/MF 065 033 226-13

  
NILTON VASCONCELOS DINIZ  
CPF/MF 065 033 226-13

  
MARIA TEREZA BELLI DINIZ  
CPF/MF 136 973 578-74  
TESTEMUNHA







40/51

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
advogados

RUA SÃO BENTO, 365 - 16º ANDAR  
01011-100 SÃO PAULO - SP

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
advogados

9003128  
3713699  
06844820  
35856334



RS **≈06,20**  
MF02347  
BRASIL CORREIOS

**ALMEIDA E MENDONÇA**

NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU  
RUA AFONSO BOVERO, 601|LOTE 22, QUADRA 17 - VILA ASSUMPCAO  
14700000 - PRAIA GRANDE - SP  
11704 - 110

**REGISTRADO URGENTE**  
**REGISTERED PRIORITY**

AR PESO (kg) VALOR DECLARADO / INSURED VALUE

RA 2 6 7 1 3 3 4 8 5 BR

RA 2 6 7 1 3 3 4 8 5 BR

**AVISO DE RECEBIMENTO - AR**



1º Aviso 01/09/09	Data de Postagem 01/09/09	Unidade de Postagem ACF 25 DE MARÇO
Destinatário - Contrato / Banco : 90001130005027 - BANCO ABN AMRO REAL NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU - RUA AFONSO BOVERO, 601 LOTE 22, QUADRA 17 - VILA ASSUMPCAO 14700000 - PRAIA GRANDE - SP		
Nome / Assinatura do Recebedor : _____		

*Handwritten notes:*  
MAT 01/09/09  
085-4  
085-4  
085-4



**CORREIOS**



São Paulo, 01 de setembro de 2009

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
advogados

Ilmo(s). Sr.(s)

Mutuário: NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU

Coobrigado :

Endereço : RUA AFONSO BOVERO, 601|LOTE 22, QUADRA 17

Notificação / Aviso I

**Ref: Notificação para pagamento de prestações em atraso do imóvel financiado com Garantia Hipotecária, sito à RUA AFONSO BOVERO nº: 601 LOTE 22, QUADRA 17**

**Contrato: 90001130005027**

**Mutuários: NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU -**

**Prezados Senhores,**

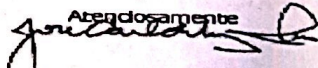
Na qualidade de procuradores do Banco ABN AMRO Real, sucessor por incorporação do Banco Real S.A, por sua vez sucessor da Companhia Real de Crédito Imobiliário, para os efeitos da RC e legislação em vigor, vimos pela presente, informá-lo que, encontra-se em atraso as prestações referentes ao seu contrato de financiamento imobiliário junto a este Banco, correspondentes aos meses 30/03/1999 à 29/02/2000, 30/03/2000 à 28/02/2001, 30/03/2001 à 28/02/2002, 30/03/2002 à 30/08/2002 e em 01/09/2009 atinge o montante de R\$ 14.945,53.

O valor acima mencionado será atualizado e acrescido dos encargos, honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como, das parcelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, em conformidade com o contrato em referência sendo, portanto, de sua maior conveniência, regularizá-lo o quanto antes em nosso escritório sito à Rua São Bento, nº 365, 16º andar, São Paulo – 3133-8500 em endereço comercial.

Importante destacar que os benefícios do seguro habitacional ficam suspensos enquanto persistir o atraso nos pagamentos de suas prestações.

Esclarecemos que, caso V.sa não regularize seu débito, no endereço supramencionado, no prazo de 30 dias a contar do recebimento desta, estaremos iniciando os procedimentos judiciais cabíveis, de acordo com a legislação atual.

Caso V. Sa já tenha efetuado o pagamento das prestações mencionadas, pedimos a gentileza de desconsiderar a presente, informando-nos da referida quitação.

Atenciosamente  
  
Almeida e Mendonça Advogados  
OAB/SP1.160

Rua São Bento, 365 – 16º Andar – Centro – São Paulo – SP/ Tel : (11) 3133-8500 – Fax : 3133-8516

E-mail: [Almeida@almeidamendonca.com.br](mailto:Almeida@almeidamendonca.com.br)

Visite nosso Site: [www.almeidamendonca.com.br](http://www.almeidamendonca.com.br)

CNPJ: 58.924.275/0001-00

AVISO DE RECEBIMENTO - AR





41/57

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
advogados

RUA SÃO BENTO, 365 - 16º ANDAR  
01011-100 SÃO PAULO - SP

**ALMEIDA E MENDONÇA**  
advogados  
**AR**

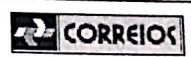
4004142  
1527473  
06970944  
21316217  
25 DE MARÇO 2009  
1310  
R\$ 06,20  
MF01670 DH  
RRA011

NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU  
RUA AFONSO BOVERO, 601 | LOTE 22, QUADRA 17 - VILA ASSUMPÇÃO  
11700000 PRAIA GRANDE SP

**AO REMETENTE**

**REGISTRADO URGENTE**  
REGISTERED PRIORITY  
PESO / WEIGHT (kg) 0,20  
RK 68748133 5 BR

**AVISO DE RECEBIMENTO - AR**



2º Aviso 09.10.2009	Data de Postagem 09.10.2009	Unidade de Postagem ACF 25 DE MARÇO
------------------------	--------------------------------	--

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

Devolver este AR para o endereço abaixo: **ALMEIDA E MENDONÇA ADVOGADOS ASSOCIADOS**  
RUA SÃO BENTO, 365 - 16º ANDAR - CENTRO  
CEP 01011-100 SÃO PAULO - SP

Destinatário - Contrato / Banco : 90001130005027 - Banco ABN AMRO Real  
NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU -  
RUA AFONSO BOVERO, 601 | LOTE 22, QUADRA 17 - VILA ASSUMPÇÃO  
11700000 - PRAIA GRANDE - SP

Nome / Assinatura do Recebedor  
*[Handwritten Signature]*





São Paulo, 09 de outubro de 2009

Ilmo(s). Sr.(s)

Mutuário - NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU

Coobrigado -

Endereço - RUA AFONSO BOVERO, 601|LOTE 22, QUADRA 17

**Notificação / Aviso 2**

Ref: Notificação para pagamento de prestações em atraso do imóvel financiado com Garantia Hipotecária, sito à RUA AFONSO BOVERO nº: 601 LOTE 22, QUADRA 17

Contrato: 90001130005027

Mutuários: NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU -  
Prezados Senhores,

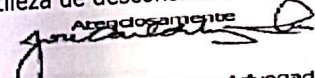
Na qualidade de procuradores do Banco ABN AMRO Real, sucessor por incorporação do Banco Real S.A, por sua vez sucessor da Companhia Real de Crédito Imobiliário, em face o não pagamento de V.Sa das prestações correspondentes aos meses 30/01/1999, 30/03/1999 à 29/02/2000, 30/03/2000, 28/02/2001, 30/03/2001 à 28/02/2002, 30/03/2002 à 30/08/2002 e que em 09/10/2009 atingiu o montante de R\$ 14.945,53 referente ao contrato do financiamento em epígrafe, tem a presente a finalidade de Notificá-los para que no prazo de 20 (vinte) dias contatos do recebimento desta, em consonância com a RC. 11/72, proceda à regularização de seu débito mediante o pagamento das aludidas prestações.

O valor acima mencionado será atualizado e acrescido dos encargos, honorários advocatícios e demais cominações legais, bem como, das parcelas que vencerem até a data do efetivo pagamento tudo em conformidade com o contrato em referência sendo, portanto, de sua maior conveniência, regularizá-lo o quanto antes em nosso escritório sito à **Rua São Bento, nº 365, 16º andar, São Paulo, 3133-8500 em horário comercial.**

Por fim, esclarecemos que, caso V.sa não regularize seu débito, no endereço supramencionado, no prazo de **20 dias** a contar do recebimento desta, ensejará o vencimento do contrato com a conseqüente cobrança judicial ou extrajudicial do débito nos termos da Lei 5.741/71 e do Decreto Lei 70/66, respectivamente.

Importante destacar que os benefícios do seguro habitacional ficam suspensos enquanto perdurar o atraso nos pagamentos de suas prestações.

Caso V.Sa já tenha efetuado o pagamento das parcelas mencionadas, pedimos a gentileza de desconsiderar a presente, informando-nos da referida quitação.

Atenciosamente  
  
Almeida e Mendonça Advogados  
OAB/SP.160

Rua São Bento, 365 - 16º Andar - Centro - São Paulo - SP/ Tel : (11) 3133-8500 - Fax : 3133-8516

E-mail: [Almeida@almeidamendonca.com.br](mailto:Almeida@almeidamendonca.com.br)  
Visite nosso Site: [www.almeidamendonca.com.br](http://www.almeidamendonca.com.br)  
CNPJ: 58.924.275/0001-00



KAREN.

BRO18208

42/57

LIVRON.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de Praia Grande - SP.

matrícula 45.854 ficha 01 Em 23 de agosto de 1990

01  
B

**IMÓVEL:** PRÉDIO RESIDENCIAL nº 02, situado à Rua Alfonso Bovero, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 22, da quadra nº 17, da VILA ASSUMPCÃO, no perímetro urbano desta comarca.

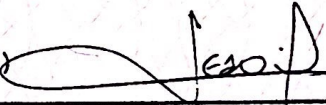
**UM PRÉDIO RESIDENCIAL,** e seu terreno medindo 5,00 metros de frente para a mencionada rua, por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00 m2, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa nº 01, do lado esquerdo com o lote nº 21, e nos fundos com o lote nº 07.

**CONTRIBUINTE:** 2 05 06 017 022 0002-1 Exercício de 1.990.

**PROPRIETÁRIOS:** CLINEU CANADAS PEDROSO, vendedor, RG número -- 4.868.380, e sua mulher SUELI DE CASTRO CARTEIRO PEDROSO, do lar, RG nº 14.120.832, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 301.589.588-53, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, e Rua Afonso Bovero, nº 02.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 50.152, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)



Av.01/45.854

Em 23 de agosto de 1990.-

O imóvel desta matrícula foi dado em primeira e especial hipoteca, em favor da COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 62.500.376/0001-12, para garantia da dívida de CR\$ 730.000,00, pelo prazo de 180 meses, ver

"continua no verso"



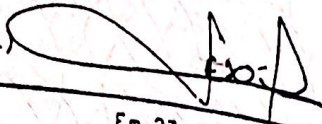
matrícula  
45.854

ficha  
01

verso

cando-se a primeira prestação, no valor total inicial de - - -  
CR\$ 9.426,32, em 28 de Janeiro de 1.980, com juros de 10% - - -  
a.a., a qual emitiu em seu favor aos 28 de dezembro de 1.979,  
a cédula hipotecária integral nº 732, série AQ, figurando co-  
mo devedor CLINEU CANADAS PEDROSO, conforme R.02 e Av.03 da -  
matrícula nº 50.152, do Cartório de Registro de Imóveis de Ca-  
marca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)



R.02/45.854

Em 23 de agosto de 1990.-

**TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.**

Da carta de adjudicação expedida em 23 de Julho de 1.990, pe-  
lo Cartório do 19º Ofício do Juízo de Direito da 19ª Vara Ci-  
vel da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de  
Execução Contra Devedor Solvente nº 1.347/85, requerida pela  
COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO contra CLINEU CANADAS -  
PEDROSO e sua mulher SUELI DE CASTRO CARTEIRO PEDROSO, todos  
já qualificados, verifica-se que o imóvel desta matrícula foi  
adjudicado à COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

VALOR: NCZ\$ 291.510,78.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)



Av.03/45.854

Em 23 de agosto de 1990.-

A presente averbação é feita para ficar constando que em vir-  
tude da adjudicação do imóvel à COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMO-  
BILIÁRIO, ficam canceladas a cédula hipotecária integral e a  
hipoteca mencionadas na Av.01 desta matrícula.

"continua na ficha nº 02"

Cartório Lúcia  
Escritório

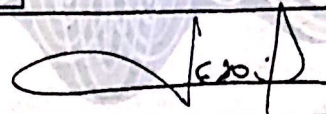


43/51

matrícula 45.854 ficha 02 Em 23 de agosto de 1990

02  
\$

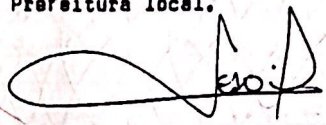
O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)



Av.04/45.854 Em 23 de agosto de 1990.-

Por requerimento firmado nesta cidade, em 09 de agosto de 1.990, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula recebeu o nº 601 da Rua -- Alfonso Bovero, conforme certidão nº 2.356, expedida em 14 de agosto de 1.990, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)



R.05/45.854 Em 22 de novembro de 1990.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por instrumento particular de venda e compra, com mútuo e pacto adjeto de hipoteca, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, e do artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21 de novembro de 1966, firmado em São Paulo-SP, aos 30 de agosto de 1990, a proprietária COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, já qualificado, vendeu o imóvel a NILTON VASCONCELOS CHAVES, bancário, RG nº 6.996.239-SSP/SP, CIC nº 065.033.226-15, e sua mulher MARIA TERESA GELLI CHAVES, do lar, RG. número. - 8.111.386-SSP/SP, CIC nº 156.975.578-76, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Amaral Gurgel, nº 158, apto 21.

VALOR: Cr\$ 1.194.939,15

" continua no verso "

leixeira  
utorizada



matricula 45.854      ficha 02 verso

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)

Em 22 de novembro de 1990.-

R.06/45.854

**ÔNUS: HIPOTECA.-**

Pelo instrumento particular referido no R.05, NILTON VASCONCELOS CHAVES, e sua mulher MARIA TERESA GELLI CHAVES, já qualificados, deram o imóvel em primeira, única e especial hipoteca, em favor da COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, também já qualificada, para garantia da dívida de Cr\$ 974.939,15, pagável por meio de 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira no valor total de Cr\$ 12.185,16, em 30 de setembro de 1990, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com a taxa de juros nominal de 7,60% a.a. e efetiva de 7,8704% a.a. sendo o reajustamento efetuado de acordo com as cláusulas mencionadas no título, e na ocorrência de saldo residual, ficará o mesmo por conta dos devedores, tudo nas condições constantes do instrumento.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)

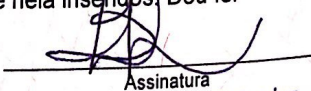
**EM BRANCO**

Bertha Lúcia Teixeira  
Escrevente Autorizada

**CERTIDÃO**

Pedido nº 291641

A presente é cópia fiel da matrícula número 45854, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.  
Para alienação: validade de 30 dias (Item 12-"d" NSCGJ).  
Praia Grande, 30 de novembro de 2009.

  
Assinatura  
Bertha Lúcia Teixeira  
Escrevente Autorizada

Escritório:  
Estado:  
IPESP:  
Reg. Civl:  
T. Justiça:  
Total:  
Selos pagos por  
contorno pag



01-BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. POSICAO ATUAL DO FINANCIAMENTO

CT.0009-CRCCI-ADMINISTRADO em 25/06/2010 P.alt 05/2001

NO.014.377 DATA 24/06/2010 PAG 10173/1418 PROC 25/06/2010 14:06

001/000.001 CTFIN/0014A

Contrato.: 01 0009 000.113.000502-7 Ctdp: 0000001130005027 Cpf: 065.033.226.15  
 Nome.: NILTON VASCONCELOS CHAVES E OU Res: Cel: Com: (00)251.9848  
 Documento.: End.Imóvel: R.ALFONSO BOVERO 601 LT.22 QD.17 V.ASSUMPCAO 11700.000 PRAIA GRANDE SP  
 End.Aviso.: AV ANGELICA 1 106 AP 187 18 AND HIGIENOPOLIS 01228.000 SAO PAULO SP  
 Lastro.: 00000000000000 Proc: 00000000 Conta: 0209510400000000 Cli: 00 000000000000

Produto/CR:	000013 13	Dt.Contr.:	30/08/1990	Saldo(Teo):	86,64-
Apólice/TS:	000000 00	Vr.Financ.:	974.939,15	Correção..:	0,00
Agência.:	000373.5	Vcto.:	30/04/2001 (NP)	Sub.Total.:	86,64-
Empreend.:	000999.7	Prestação.:	171,73	Acréscimo.:	0,00
Plano.:	PES/SAC	Amortiz.:	171,20	Fgts.:	0,00
Prazo.:	180	Seguro.:	22,09	Líquido.:	0,00
CES.:	1,150	Taxa.:	0,00	Jur.Diario:	0,00
Juros.:	07,6000	F.C.v.s.:	0,00	Seg.Mensal:	28.836,85
Mora(000).:	VIGENTE		0,00	Tot.Atraso:	28.836,85
TF/CO.:	00,00	Encargo.:	193,82	Tot.Dívida:	
Cat/Mod.:	01.89	FGTS.:	0,00	Garantia.:	33.948,55
Reajuste.:	PCM/POU		193,82	Vapf.:	0,00
Repact.:		Líquido.:	193,82		
Categoria.:	635001-1	Razão.:	0,81		
	06-06-06	Atraso.:	028		
Ind.eval.:	1,0000	Pul/Pen.:	NAO		
Ind.prod.:	1,0000	NPM/UP/PZR:	128		

0004-PREJUIZO;  
 0049-"PREJUIZO";  
 0078-FCVS NAO NEGOCIADO;  
 0094-COBREANCA ANORMAL (PENDENCIA);  
 Encerrado em 30/04/2001;  
 Verificar Pendências;  
 Ajuizamento 04 em 30/10/1998;  
 Tabela indices:002128/24062010;

25/6/2010



ALMEIDA E MENDONÇA  
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA M.M. 2ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - ESTADO DE SÃO PAULO

69  
Q

2587/10  
JR 16/02  
nada

**EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**

PROCESSO Nº 477.01.2010.022752-1

**BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, já qualificado nos autos da **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, que promove em face de **NILTON VASCONCELOS CHAVES E OUTRO**, perante essa e. Vara e seu r. cartório, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, de acordo com despacho de fls., requerer a juntada do título Executivo em sua via original.

Termos em que,  
Pede Deferimento.  
São Paulo, 29 de março de 2011.

  
**EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA**  
OAB/SP 101.180

TJSP 477 PSE 15042011153 2CV- 10 00503330-70 SPT3.15.2 - 05-04-2011 16:27 PSE 000.0.04962519



INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM MÍNIMO E  
PACTO ADJETO DE HIPOTECA

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública nos termos do artigo 41 e parágrafos da Lei 4.300, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei 5.049, de 29.06.66, e do artigo 25 do Decreto-lei 70, de 21.11.66, as partes, a seguir qualificadas, ajustam e contratam a presente operação de venda e compra do bem imóvel, com financiamento e pacto adjecto de hipoteca, obedecendo as cláusulas, condições, obrigações e declarações adiante pactuadas e integradas pelos itens constantes no quadro geral de elementos variáveis, que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

1 O-VENDEDORA E CREDORA HIPOTECÁRIA, doravante denominada simplesmente "REAL" OU "CREDORA"

COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ( S.P. ), com sede à Av. Paulista, nº 1.374 - 3º andar São Paulo S.P., entidade privada integrante do Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei 4.300, de 21 de agosto de 1964, autorizada a funcionar e registrada conforme autorização nº 03 do extinto Banco Nacional da Habitação, inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 62.500.376/0001-12

2 O-COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES), doravante designado(s) simplesmente "COMPRADOR(ES)"

MILTON VASCONCELOS CHAVES e sua mulher MARIA TERESA GELLI CHAVES, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, em 30/01/72, ele bancário, ela do lar, RG nº 6.996.239 SSP/SP e B.111.306 SSP/SP; CTC nº 065.033.226-15 e 156.975.578-76, residentes e domiciliados na Rua Amarel Burgei 158 apto 21 - São Paulo - SP.

3 O-DO IMÓVEL (descrição e origem)

Um prédio residencial e seu respectivo terreno situado na Rua Alfonso Bovero nº 601, antigo nº 2, constituído de parte do lote nº 22 da quadra nº 17 da Vila Assunção, no perímetro urbano, Distrito, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Praia Grande-SP, medindo 5,00 mts de frente para a mencionada Rua, por 25,00 mts de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa nº 01, do lado esquerdo com o lote nº 21, e nos fundos com o lote nº 01. Havido conforme R2 na matrícula 45.854, em 23/8/90 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP

0631 - AA 078409

0631-60001-60000-1210





1 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA		
4 - PREÇO TOTAL DE VENDA DO IMÓVEL (INCLUINDO GARAGEM)	CR\$	1.194.939,15
4 - VALOR DESTINADO A GARAGEM	CR\$	0,00
4 - POUQUANCA JÁ RECEBIDA	CR\$	200.000,00
4 - UTILIZAÇÃO DO FGTS PARA POUQUANCA	CR\$	0,00
4 - VALOR DO FINANCIAMENTO	CR\$	974.939,15
5 - VALOR DE AVILIAÇÃO DO IMÓVEL DO OBJETO DA GARANTIA	CR\$	1.350.000,00

6 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO			
PRAZO	180 MESES	VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO	30 SET 2000
TAXA DE JUROS: NOMINAL	7,60	TAXA EFETIVA	7,8704
PLANO DE DEPRECIAMENTO	CR\$ 0,00	PLANO / SISTEMA DE MORTIZAÇÃO TP	
6.2 - ACESSÓRIOS		6.1 - VALOR DA 1ª PRESTAÇÃO	CR\$ 10.437,29
SEB. COMP. ESPECIAL	CR\$ 1.414,13	TAXA DE COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO	CR\$ 0,00
F.C.V.S.	CR\$ 313,72	TOTAL DOS ACESSÓRIOS	CR\$ 1.727,87
6.3 - ENCARGO MENSAL DO MUTUÁRIO (PRESTAÇÃO + ACESSÓRIOS)	CR\$		12.165,16
7 - VALOR DO CES	1,15		

8 - COMPOSIÇÃO DE RENDA DOS COMPRADORES		
NOME DO COMPRADOR	RENDIA MENSAL (CR\$)	PERCENTUAL (%)
WILTON VASCONCELOS CHAVES	48.837,26	100,00
	0,00	0,00
	48.837,26	100,00

9 - AGÊNCIA DO BANCO REAL S/A DO LIDA DE POUQUANCA DA CIA. REAL DE CREDITO IMOBILIARIO

10 - CATEGORIA PROFISSIONAL DO COMPRADOR

NOME: WILTON VASCONCELOS CHAVES

CATEGORIA PROFISSIONAL: EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCARIOS

CLAUSULA PRIMEIRA A REAL a senhora e legitima possuidora do imóvel descrito e caracterizado no item 3 a justo titulo e inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus e responsabilidades.

CLAUSULA SEGUNDA Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a REAL vende, como de fato vendido (ou) (COMPRADOR(ES)), o imóvel acima referido pelo preço certo e ajustado declarado no subitem 4.1, cujo pagamento é feito por (ou) (COMPRADOR(ES)) na forma dos subitens 4.1 a 4.5 declarando a REAL já haver recebido a parcela mencionada no subitem 4.3, da qual dá plena, geral e irrevogável quitação.

PARAGRAFO PRIMEIRO A importância mencionada no subitem 4.3 corresponde ao saque efetuado pelo(s) COMPRADOR(ES) na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, para pagamento da poupança, devendo ser liberada pela Caixa Econômica Federal diretamente à REAL, a qual desde já dá aos(s) COMPRADOR(ES) plena e geral quitação da referida quantia.

PARAGRAFO SEGUNDO O restante do preço, referido no subitem 4.3, é pago pelo(s) COMPRADOR(ES), neste ato, mediante a constituição da dívida adiantada confessada.

CLAUSULA TERCEIRA A REAL, em consequência, tendo recebido neste ato, o preço da venda ora contratada, na forma da cláusula precedente, dá aos(s) COMPRADOR(ES) plena, geral e irrevogável quitação do mesmo, e destes transmite, desde já toda posse, domínio, direito e ação real e pessoal, incluindo até esta data sobre o imóvel objeto do presente, quitando-se por si e seus sucessores e qualquer título a fazer esta venda sempre verdadeira e válida.

PARAGRAFO UNICO Os(s) COMPRADOR(ES) por sua vez, declararam expressamente aceitar a presente venda e assumir, nos termos das cláusulas precedentes.

CLAUSULA QUARTA A REAL transmite aos(s) COMPRADOR(ES), para utilização do mesmo hipotecário, o financiamento em valor de (ou) (COMPRADOR(ES)) no subitem 4.5 cujo pagamento será feito pelo(s) COMPRADOR(ES) na forma prevista neste instrumento.

CLAUSULA QUINTA Os(s) COMPRADOR(ES), em consequência, constituem expressamente desde a REAL o valor mencionado no subitem 4.5 a ser garantido de forma convencional, liberando-se e quitando-se por si, tendo recebido anteriormente, a REAL, o valor mencionado no subitem 4.3.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP.

0631-AA 078410





... muitas contratuais, e demais despesas e obrigações ajustadas neste instrumento, constituindo, neste ato, em favor  
da REAL PROMOTORA, UNICA S. S. hipoteca sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 3, e todas as acessórios r  
benefícios de que venha a ser acrescido

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para os efeitos do artigo 818 do Código Civil, as partes atribuem ao imóvel o valor declarado no item 5  
reajustado, no entanto, ao credor, o direito de reavaliação.

**CLÁUSULA SEXTA:** O(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se a pagar a dívida contratada na cláusula anterior, na sede da REAL ou em  
local por ela determinado, no prazo indicado no item 6, em prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o  
plano de Equivalência Salarial (P.E.S.) e em conformidade com o sistema de Amortização e J-Taxa de Juros previstos no  
item 6

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O valor da primeira prestação, nesta data e a data de seu vencimento são os indicados nos subitens 6.1  
e item 6, respectivamente, sendo que as prestações seguintes, com vencimento em igual dia dos meses subsequentes decres-  
cerão, se for o caso, de uma para outra em progressão aritmética cuja razão está expressa no mesmo item 6.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Juntamente com as prestações mensais contratadas, o corrigido na mesma forma do plano de reajustamen-  
to das prestações, o(s) COMPRADOR(ES), pagarão à REAL os prêmios dos seguros estipulados para o Sistema Financeiro da  
Habitação, no valor e nas condições previstas nas cláusulas de Adjuízo que estiverem em vigor na época do seu vencimen-  
to, bem como, a parcela relativa à contribuição ao Fundo de Compensação de Variações Salariais-FCVS, e, se for o caso, a  
parcela relativa à Taxa de Cobrança e Administração, cujos valores estão expressos no subitem 6.2, importando o total  
dos referidos acessórios no montante indicado também no subitem 6.2.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O encargo mensal do(s) COMPRADOR(ES) resultante da soma da prestação contratada com os acessórios a  
que se refere o parágrafo anterior, corresponde, nesta data, ao valor indicado no subitem 6.3.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O(s) COMPRADOR(ES), desde já, autorizam a REAL, ou a BANCO REAL S/A, a promover o débito mensal das  
prestâncias mencionadas nesta cláusula, na conta indicada no item 9, obrigando-se a manter saldo suficiente para a co-  
brança dos débitos, os quais serão efetuados no vencimento das aludidas importâncias.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O(s) COMPRADOR(ES), pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, nomeia(e) e constitui(m)  
uma bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretroativo, a Companhia Real de Valores Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, 1374 - 16º andar, inscrita  
no CC/RF sob o nº 62 318 407/0001-19, para o fim único e especial de, em se verificando, a insuficiência de fundos, no  
montante à vista, em valor idêntico ao do(s) encargo(s) mensal(is), em favor da REAL, NOTAS PROMISSÓRIAS com venci-  
mento à vista, em valor idêntico ao do(s) encargo(s) mensal(is), vencido(s) mencionado(s) no parágrafo terceiro supra,  
devidamente acrescido dos juros previstos na cláusula décima quarta calculados até a data de emissão da Promissória res-  
pectiva, podendo a procuradora substituir tais poderes, no todo ou em parte, a quem lhe convier. O título do crédito  
assim emitido será entregue à REAL ou por ela recebido em caráter "pro-solvendo", podendo a REAL exercer sobre o mesmo to-  
dos os seus direitos de crédito, inclusive transgír, livrá-lo a protesto e promover, a sua cobrança na forma da legislação  
vigente. A emissão da referida cambial não importa novação, nem desnatuza o presente contrato como título executivo  
extrajudicial, nos moldes da legislação processual pertinente.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** As prestações mensais, seus acessórios e a razão de decréscimo, se houver, serão reajustados, mensalmente,  
na data dos seus vencimentos com base no percentual de variação do valor nominal do Bônus do Tesouro Nacional - B.T.N.,  
ou, alternativamente, segundo os índices de aumento salarial da categoria profissional a que pertencer o COMPRADOR, ou no  
mesma proporção da correção nominal dos proventos, pensões e vencimentos ou salários da respectiva categoria, quando o  
COMPRADOR for aposentado, pensionista ou servidor público ativo ou inativo.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O valor da primeira prestação indicada no subitem 6.3 será reajustado na data do seu vencimento na forma  
determinada no "caput" desta cláusula.

**CLÁUSULA OITAVA:** O reajuste das prestações, dos seus acessórios e da razão de decréscimo se houver, quando aplicado o  
critério da equivalência salarial por categoria profissional, obedecerá às seguintes condições:

a) As prestações, os seus acessórios e a razão de decréscimo, se houver, serão reajustados no mês em que ocorrer a data-  
base da categoria profissional do COMPRADOR, utilizando-se o índice de aumento salarial da referida categoria profissio-  
nal, deduzidas as antecipações salariais já repassadas à respectiva categoria no mesmo período e acrescido do ganho real  
de salário.

b) Aplicar-se, mensalmente, às prestações, aos seus acessórios e à razão de decréscimo, se houver, todo reajuste salarial  
concedido ao COMPRADOR, mesmo os de caráter automático, complementar e compensatório e as antecipações a qualquer título,  
inclusive o reajuste concedido no próprio mês de celebração do presente contrato.

c) Nas datas-bases o reajuste compreenderá também o percentual relativo ao ganho real de salário.

d) O reajuste em função da primeira data-base que se verificar a partir do mês, inclusive, da assinatura deste contrato,  
e o mês de reajuste a ser aplicado às prestações, aos seus acessórios e à razão de decréscimo, se houver, deduzidas as ante-  
cipações já repassadas às prestações e acrescido do ganho real de salário.

**CLÁUSULA NONA:** Na hipótese de o COMPRADOR não pertencer a categoria profissional específica, bem como a do COMPRADOR  
classificado como autônomo, profissional liberal, colaborista e cooperativista, os reajustes previstos neste  
contrato serão realizados exclusivamente em função da variação do valor nominal do Bônus do Tesouro Nacional - B.T.N.,  
acrescido do percentual de ganho real de salário, este aplicado de acordo com a regulamentação vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Para os fins previstos nas cláusulas anteriores, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que o(s) COMPRADOR(ES) inscrito(s)  
no item 10 está(ão) inscrito(s) na categoria profissional determinada no mesmo item 10.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A alteração da data-base da categoria profissional ou a mudança de local de trabalho do COM-  
PRADOR, acarretará a substituição dos critérios de reajustamento das prestações, dos seus acessórios e da razão de decréscimo,  
se houver, à nova situação do COMPRADOR, em todo o prazo remanescente do presente contrato, desde que o COMPRADOR não se des-  
ligar do presente contrato antes da respectiva revisão salarial de qualquer natureza, sendo que o presente re-  
ajustamento das prestações, dos seus acessórios e da razão de decréscimo, se houver, não implicará em alteração de  
prazo de vigência do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** No caso de extinção do Bônus do Tesouro Nacional, o presente contrato será reajustado  
de acordo com o índice de variação de preços de consumo - IPCA, ou outro índice de inflação que vier a ser estabelecido  
pelo Conselho Monetário Nacional, ou qualquer outro índice de inflação que vier a ser estabelecido pelo Conselho  
Monetário Nacional, desde que o índice de inflação não seja inferior ao índice de variação de preços de consumo - IPCA.

72  
83  
A

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP

0631-AA 078412









... para abatimento parcial das prestações vincendas. Fica a REAL, outrossim, nomeada bastante procuradora do(s) COPPIADOR(ES) para o fim de receber do Banco depositário as importâncias depositadas no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço de nome do(s) COPPIADOR(ES) as quais serão utilizadas para amortização parcial da dívida do(s) COPPIADOR(ES). Ainda a REAL, por força do presente, assinar todos os formulários, guias e requerimentos que se fizerem necessários, pleitear restituição de tributos e impugnar lançamentos tributários, e praticar enfim, todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato, sendo que tal outorga de procuração não implica em que a mandatária assumira a obrigação de convertê-la.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de desapropriação parcial ou total do imóvel hipotecado, a REAL, em virtude da procuração ou tornada nesta cláusula, receberá do poder adjudicatário a indenização correspondente, ainda que referente, a levantamento de Bonificação por conta da oferta, aplicando-a na amortização parcial ou total da dívida, feita o acerto da diferença percentual existente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A procuração outorgada nesta cláusula subsistirá até final liquidação da dívida pelo(s) COPPIADOR(ES), quaisquer que sejam os titulares do crédito.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Para todos os efeitos de direito, a dívida confessada na cláusula quinta com todos os seus acessórios legais e/ou contratuais, vencer-se-á antecipadamente, com a totalidade dos seus encargos, podendo a REAL, exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, se houver infração de qualquer das cláusulas constantes deste contrato e ainda nos casos previstos na Lei nº 1 a seguir relacionados:

- a) Se o(s) COPPIADOR(ES) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros os seus direitos e obrigações ou prometer(em) a venda o imóvel objeto deste financiamento, ou dar em garantia complementar sem prévio e expresso consentimento da CREDORA HIPOTECÁRIA;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o(s) COPPIADOR(ES) se furcularam à finalidade estritamente social e assistencial a que o financiamento objetivou, dando ao imóvel outra destinação que não seja a de sua residência própria e de seus familiares, não o conservando em condições normais de uso;
- c) Se o(s) COPPIADOR(ES) faltar(em) ao pagamento do 3(três) ou mais prestações, nas datas em que foram devidas;
- d) Se o(s) COPPIADOR(ES) sem o consentimento prévio e expresso da CREDORA HIPOTECÁRIA, no todo ou em parte, constituir(em) sobre o imóvel oferecido em garantia, novas hipotecas ou outros ônus reais;
- e) Se contra o(s) COPPIADOR(ES) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- f) Se desfalcada a garantia em virtude de sua depreciação ou deterioração o(s) COPPIADOR(ES) não a reforçar(em), depois de devidamente intimado(s);
- g) Se o(s) COPPIADOR(ES) tiver(em) títulos protestados, ou tornarem-se insolventes;
- h) Se constatada não ser verdadeira qualquer das declarações feitas pelo(s) COPPIADOR(ES) neste contrato;
- i) Se o(s) COPPIADOR(ES) deixar(em) de apresentar, anualmente, à CREDORA HIPOTECÁRIA, os recibos de pagamento de impostos prediais e quaisquer outros tributos que incidem ou vierem a incidir direta ou indiretamente sobre o imóvel objeto do presente, ou que seja(m) de sua responsabilidade pessoal;
- j) Se houver desapropriação do imóvel objeto da garantia;
- k) Nos casos previstos no artigo 954 do código civil;

**PARÁGRAFO ÚNICO:** o recebimento de qualquer pagamento das prestações de amortização e juros e/ou demais parcelas contratuais, fora dos prazos estabelecidos neste contrato, bem como o não exercício imediato de qualquer direito de que a CREDORA seja titular, não será considerado nunca como novação ou alteração contratual, mas sim mero ato de tolerância da credora hipotecária, e apenas nos casos concretos em que tais hipóteses se verificarem.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Em caso de cobrança da dívida, através de medida judicial ou extrajudicial, segundo os ritos admitidos para o S.F.M. e da adoção de qualquer processo judicial contra o(s) COPPIADOR(ES), em consequência deste contrato, a dívida no seu valor total abrangendo todos os seus encargos legais e contratuais, juros, taxas, reajustes monetário e mercantil, será acrescida da multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o seu valor global além dos honorários advocatícios, desde já estipulados em 20% (vinte por cento) da importância devida, custos e demais despesas ocasionais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** A hipoteca constituída neste instrumento poderá ser executada a critério da REAL, pelo rito previsto no Código de Processo Civil, ou pelo previsto na Lei 5741 de 01.09.71, ou ainda pelo rito processual previsto nos artigos 31 e seguintes do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, e de acordo com os atos regulamentares aplicáveis à hipótese, funcionando como fonte fiduciária a Instituição que for designada pela REAL à sua escolha, dentro de sua área de atuação, exclusivamente credenciadas para exercerem tais funções, com os honorários estipulados em regulamentação pertinente a matéria e em vigor na época da execução.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** A hipoteca constituída neste instrumento poderá ser representada por Cédula Hipotecária, conforme o previsto no Decreto-Lei 70, de 21.11.66, cuja emissão pela REAL poderá ocorrer a qualquer tempo da sua vigência, ficando estabelecido que a referida hipoteca permanecerá em vigor até o resgate integral do débito conveniado e só poderá ser cancelada através de autorização expressa da REAL ou do constituinte do crédito.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Para o fim único e especial de assinar a Cédula Hipotecária mencionada na cláusula anterior, o(s) COPPIADOR(ES) por este instrumento e na melhor forma de direito, constituem sua bastante procuradora, na forma do disposto no artigo 1317, inciso II do Código Civil Brasileiro, a Companhia Real de Valores Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede nesta Capital à Avenida Paulista, 1.374-161 andar, CEC/MF 62.318 407/0001-19, inscrita no CNPJ nº 06.908.000/0001-19, para o fiel desempenho do presente mandato, que vigorará pelo mesmo prazo estipulado na cláusula anterior.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** A REAL poderá ceder ou cessionar, no todo ou em parte, o crédito hipotecário com todos os seus encargos e condições previstas neste contrato, em favor do Banco Central do Brasil ou do Banco Esparceiro ou do Banco Comercial, ou de instituição que assim ficar estabelecido em qualquer contrato, privativo ou garantido, inclusive sempre decorrente deste contrato, a REAL, para a totalidade do crédito hipotecário e juros e/ou demais parcelas contratuais, quando não for necessário a constituição do fato pelo(s) COPPIADOR(ES) que, para o registro, averbação, notificação e demais atos necessários.

740  
05

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP

0631-AA-078416





... para redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado correspondente, no mínimo, ao valor determinado pela REAL por ocasião do pedido feito, por escrito, pelo(s) COMPRADOR(ES), a qual será realizada em data previamente acertada.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** (Atendendo o término do prazo contratual) e uma vez pagas todas as prestações, será apurado o saldo devedor que, caso exista alguma importância remanescente, será liquidado junto à REAL, ou o resgate do crédito, pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** Para os efeitos do disposto no "caput" desta cláusula, o(a) COMPRADOR(ES) declara(m) expressamente, neste ato, não estar em suas (suas) nome(s), perante qualquer um dos Agentes Financeiros do S.F.H., em outro financiamento concedido nos moldes e condições do Sistema Financeiro da Habitação, cliente(s) de que esta condição é imprescindível para que ocorra a quitação do saldo residual que porventura decorrer deste contrato quando do término do seu prazo, por parte do Fundo de Compensação de Variações Salariais-FCVS.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** Não ocorrendo a cobertura do saldo residual por parte do FCVS, em face do(a) COMPRADOR(ES) já possuir, ou vir a possuir, um outro financiamento nas condições e moldes do S.F.H., o pagamento do referido saldo será de única e exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), o(a) qual(is) obrigat(a), desde já, neste ato, a liquidá-lo em uma única parcela quando do término do prazo contratual.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEITA** O(s) COMPRADOR(ES) expressamente declara(m) que:

- 01) Está(ão) de acordo, com todos os termos deste contrato, em tudo quanto nele se contém, em seu inteiro teor, inclusive quanto às cláusulas inseridas após esta vigésima sexta.
- 02) Obrigat(a)-se a não ceder, alugar, ceder, alienar, prometer a venda ou criar o imóvel oferecido em garantia, sem o prévio e expresso consentimento da REAL.
- 03) Vistoriar(em) o imóvel objeto desta transação, encontrando-o em perfeita ordem e condições de habitabilidade.
- 04) Obrigat(a)-se, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.
- 05) Não é(ão) proprietário(s) promitente(s) comprador(es) ou cessionário(s) de outro imóvel residencial no município onde se situa o imóvel objeto deste contrato.
- 06) Estar(em) cliente(s) do que a condição de ser proprietário do imóvel habitacional adquirido através do financiamento concedido nos moldes do Sistema Financeiro da Habitação implica na obrigatoriedade de alienação do aludido imóvel no prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados desta data, sob pena do vencimento antecipado da dívida contratada neste instrumento e da não cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais e dos seguros previstos na Apólice e relativos a esta segunda aquisição, o de arcar com todos os ônus e encargos decorrentes da medida judicial e/ou extrajudicial que porventura vier a ser tomada pela REAL ou pelo cessionário do crédito.
- 07) Não está(ão) sujeito(s) à responsabilidade oriunda do tutela, curatela, interdição ou testamentária.
- 08) Não ter sido ocultado fato algum de seus (seus) antecedentes que produza ou possa produzir depreciação ou diminuição de qualquer das garantias dos bens compreendidos no presente contrato ou que tornem duvidosos os seus direitos de propriedade sobre os mesmos.
- 09) Sobre os bens dados em garantia não pesem ações reais ou pessoais, reivindicatórias, embargos, sequestros, arrestos, penhoras, dívidas fiscais ou quaisquer outros ônus, bem como, não existam em seu nome pessoal qualquer protesto, notificação, citação, inclusive distribuição de medidas judiciais, que possam afetar ou onerar os bens dados em garantia.
- 10) Está(ão) cliente(s) de que, se na data da assinatura deste contrato, estiver(em) incapacitado(s) para o trabalho em razão de acidente ou de doença não contrária com a cobertura do invalidez, se esta for resultante do acidente ou da doença que tiver motivado a incapacidade existente na data de assinatura deste contrato. Em virtude de o risco de morte resultar agravado, o prêmio cobrado destinara-se-á, nessa hipótese, apenas à cobertura desse risco.
- 11) Caso se trate de unidade condominial o imóvel objeto do presente, está(ão) de pleno acordo com os expressos termos da convenção do condomínio, comprometendo-se a respeitá-la em toda a sua extensão, bem como estar quite com todas as despesas relativas ao condomínio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** O(s) COMPRADOR(ES) declara(m)-se cliente(s), ainda, de que:

- 01) O saldo devedor do financiamento ora contratado será atualizado secretariamente nas datas do vencimento do encargo normal, mediante aplicação do coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança mantidos nas Instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. A atualização normal do referido saldo será sempre precedida da atualização monetária.
- 02) Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, a atualização secretária será calculada pelo índice aplicável aos depósitos de poupança no período compreendido entre a data de assinatura deste contrato ou da última atualização, se já ocorrida, e a data do evento.
- 03) No caso de desvalorização de qualquer um dos índices indicados neste contrato como fator para reajustamento, será, para esse efeito, adotado o índice que vier a ser estabelecido pelas autoridades competentes.
- 04) A alteração da majoração da taxa de juros incidente sobre os depósitos de Conta de Poupança Livre, na conformidade com o Decreto-lei 2011, de 20/12/86, implicará na elevação da taxa de juros efetiva prevista no item 4, na mesma medida de pontos percentuais correspondentes ao aumento da taxa de juros sobre os depósitos de Poupança Livre.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA** O pagamento de quaisquer tributos, inclusive multas e outros encargos, incidentes ou que venham a incidir sobre este contrato ou sobre o imóvel hipotecado, são, a partir desta data, de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA** O(s) COMPRADOR(ES) comprometem-se a manter o imóvel hipotecado quite com suas obrigações legais, fiscais ou contratuais e bem como em perfeito estado de conservação e habitabilidade, bem como a fornecer (as) suas (suas) declarações, dentro do prazo de respectiva notificação, as informações relativas a qualquer situação que possa afetar ou onerar as autoridades competentes, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou alteração sem o prévio e expresso consentimento da REAL.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA** A REAL e o(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se reciprocamente a cumprir e fazer cumprir as obrigações assumidas neste instrumento, sob as penas legais impostas sobre o imóvel objeto do presente financiamento, bem como a serem responsabilizados perante o Poder Judiciário em caso de descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas.

Handwritten initials and marks at the top right of the page.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP

0631-AA-078413



PARÁGRAFO SEGUNDO A REAL declara, ainda, expressamente que inexistem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto do presente, ou outros atos reais incidentes sobre o mesmo

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: É anexada ao presente a certidão a que alude o inciso IV do artigo 1º do Decreto 93.240/86, pela qual se verifica não haver averbações que IMPEÇA O REGISTRO DE QUALQUER AÇÃO OU ATO, PESSOAL OU REAL, RELATIVAS AO IMÓVEL

PARÁGRAFO ÚNICO: Foram apresentados pelas partes contratantes as certidões e documentos a que alude a Lei 7433/85, ficando especial na Lei 4380/64, e em conformidade com o disposto no parágrafo 2º do artigo 1º da citada Lei 7433/85, ficando transcritas, todas as Resoluções, Circulares, Portarias, Leis, Decretos e Decretos-Leis, referentes ou expedidos pelo então Banco Nacional de Habitação, e ainda em vigor, e pelo Banco Central do Brasil

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA: Nos termos do artigo 61, parágrafo 7º da Lei 4380, de 21.08.64, o(s) COPPRADOR(ES) se obriga(m) a promover, às suas expensas, o registro do presente instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados desta data, ficando desde já autorizados todos os atos que se fizerem necessários para tanto

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) COPPRADOR(ES) se obriga(m) a entregar a REAL uma via devidamente registrada do presente, acompanhada da certidão mencionada no parágrafo segundo acima, no prazo de 30 (trinta) dias contados desta data, sob pena de rescisão imediata e automática de tudo o quanto aqui ficou estipulado, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, enviada desde já a REAL de qualquer responsabilidade

PARÁGRAFO SEGUNDO: As partes desde já requerem ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente Certidão de inteiro teor de todos os atos praticados em virtude do presente, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei 6013 de 31.12.73.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo algum do disposto no "caput" e no Parágrafo Primeiro desta cláusula, no caso de descumprimento, poderá providenciar o registro do presente instrumento no Cartório Incapilário competente, por conta e ônus do(s) COPPRADOR(ES), incorporando ao valor da primeira prestação que se vencer após a efetivação de tal medida, as importâncias devidas para tanto

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: O(s) COPPRADOR(ES) declara (m) ter pleno conhecimento de que o valor do Coeficiente de Equiparação Salarial ora em vigor, segundo determinação do Conselho Monetário Nacional, é o mencionado no item 7.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: As partes contratantes, de comum acordo, elegem e especificam o foro central da Comarca desta Capital ou, a critério da REAL, o do domicílio do(s) COPPRADOR(ES), ou ainda o da situação do imóvel objeto do presente eventualmente surgidas em decorrência deste instrumento, para que nele venham a ser dirimidas as dúvidas ou questões cíveis pelas custas judiciais e honorárias advocatícias, estas desde já arbitradas em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, além de outras penalidades estatuídas neste instrumento

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) COPPRADOR(ES) declara(m) se cliente(s) de que toda e qualquer importância dispendida para lhe(s) promover a cobrança de qualquer obrigação de pagamento em atraso será de sua exclusiva responsabilidade, inclusive honorários advocatícios, ainda que a composição amigável entre as partes inope, em tempo hábil, a propositura da medida judicial cabível por parte da REAL

PARÁGRAFO SEGUNDO: O crédito da REAL, constituído das importâncias que deprecobisar por conta do financiamento e dos juros reajuste monetário e demais encargos que ao mesmo se acrescerem por disposição legal ou contratual, é dado pelo(s) COPPRADOR(ES) como líquido e certo para todos os efeitos de direito, renunciando o(s) COPPRADOR(ES) expressamente a toda e qualquer providência ou ação judicial que tenham por objeto a contestação da liquidez e certeza de tais créditos

É, por estas razões justas e contratadas, assinado o presente instrumento em 03 (três) vias de igual valor e teor, na forma do parágrafo sexto, acrescentado ao artigo 61 da Lei nº 4380/64, pela Lei 5049/66, rubricado em todas as suas folhas pelas partes contratantes, na presença de duas testemunhas no final assinadas, protestando fazê-lo sempre bom, firme e valioso, por si, e seus herdeiros e sucessores a qualquer título

76  
Q

*[Signature]*  
ACILIO MARCOLI  
COPPRADOR REAL DE CREDITO  
CIC/Nº 62 500 374/0001-12

30/11/88, 20 AGO 1988  
*[Signature]*  
NILTON VASCONCELOS CHAVES  
CIC/Nº 065.033.226-13

*[Signature]*  
MARCIA TAVARA MULLER CHAVES  
CIC/Nº 154 975 510-74  
TESTEMUNHA

*[Signature]*  
MARCIA TAVARA MULLER CHAVES

*[Signature]*  
NILTON VASCONCELOS CHAVES

Oficial de Registro de Imóveis e  
Genor  
Comarca de Praia Grande - SP

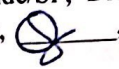
0631-AA 078414





77  
Q

**CONCLUSÃO**

Em 20 DE abril de 2011, faço este expediente conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP, Dr. **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**. Eu, , Escr. digitei e subscrevi

**Processo nº 2587/2010**

Vistos,

Trata-se de execução hipotecária regida pela Lei nº 5.741/71. Expeça-se mandado, citando-se os executados a pagar o valor do débito ou a depositá-lo em Juízo, em 24 horas (art. 3º).

Decorrido tal prazo, mediante o mesmo mandado, penhore-se o imóvel hipotecado, nomeando-se depositário o exequente (art. 4º), mas permanecendo nele os executados.


Aguarde-se, a seguir, o prazo de dez dias para embargos (art. 5º). Caso não sejam oferecidos, certifique-se o decurso do prazo e intime-se o exequente a manifestar-se em cinco dias.

Dil.

P.G., d.s.

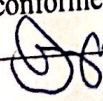
**RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**  
Juiz de Direito

**Recebimento :-**

Em 20/04/2011, recebi estes autos em cartório.  
Eu, , escrevente, subscrevi.

CERTIFICO E DOU FÉ que disponibilizei para imprensa despacho, conforme relação le 4. São Paulo 06/11/2009. EU, Gaby (Nadia), escrevente subscrevi. dig 25/04/2011.

**Certidão:**

Certifico e dou fé que em cumprimento ao r. despacho supra, expedi mandado de citação aos réus, conforme cópia que segue. Nada mais.  
P. Grande 17/05 /2011. Eu,  esc. subscr.



**ALMEIDA E MENDONÇA**  
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DA PRAIA GRANDE - ESTADO DE SÃO PAULO

92  


EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA  
AUTOS Nº. 477.01.2010.022752-1

J.P. 16/04

2587/10

**BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, por seu advogado e bastante procurador abaixo subscrito, nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **NILTON VASCONCELOS CHAVES E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho de fls. , requerer a juntada da inclusa guia anexa e do cálculo atualizado da dívida no valor de R\$ 31.414,53 (trinta e hum mil reais e quatrocentos e catorze reais e cinquenta e três centavos).

Termos em que,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 05 de abril de 2012.

  
**EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA**  
OAB/SP 101.180

stm

SP13.20 - 11-04-2012 09:04 FGE 000.0.0586963A

TJSP 477 PSE 180420121507 2CV- 10 00591573-00





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FORO DE PRAIA GRANDE  
2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -  
CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao  
Público << Campo excluído do banco de dados >>

Em 12/01/2015 faço estes autos conclusos a Exma. Sra. Dra. Suzana Pereira da Silva, MMA.  
Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, [assinatura] escrevente, subscrevi.

### DESPACHO

Processo Físico nº: 0022752-44.2010.8.26.0477  
Classe – Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação  
Requerente: Banco Santander Brasil S A  
Requerido: Nilton Vasconcelos Chaves e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Suzana Pereira da Silva

Vistos.

Fls. 160/161: Defiro.

Providencie o exequente a juntada da minuta do edital de citação, no prazo de 10 (dez) dias, devendo ainda enviar cópia deste para o e-mail: pigarashi@tjsp.jus.br.

Int.

Praia Grande, 12 de janeiro de 2015.

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

### RECEBIMENTO

Em 15/01/15 recebi estes autos em cartório. Eu, [assinatura], escrevente, subscrevi.

162  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SUZANA PEREIRA DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0022752-44.2010.8.26.0477 e o código D90000001ST0V.







Eduardo Augusto Mendonça de Almeida 18  
10118015P

Fis  
Fis  
Fis  
Fis  
Fis  
Fis  
Fis  
Fis

20.8.15	Vanessa - DRF	rec. 45/15				
	Araci Baum	30/02				
	J.R. 79/13	Juntada 12/02				
	de 10 02 11/10	CLS cl				
	Junt 07/10	IR 571/15				
	CLS.com	27/6				
	J.R. 203/14	mea Susely				
	DIG-14/04	CLS cl.				
	Fabio Msa	rec 24/15				
	IR 157/14	P3 17/08/15				
	26/06	Juntada 06/08				
	RU 311					
	27/10					
	Junt 11/08					
	CLS.com					
	IR 09/15					
	07/01					
	mea Susely					
	CLS cl.					



# 2º Volume

PODER JUDIC

Foro de Praia Grande / 2ª Vara Cível



0022752-44.2010.8.26.0477

DEFENSOR PÚBLICO *229*

Classe : Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação

Assunto principal : Sistema Financeiro da Habitação

Competência : Cível

Valor da ação : R\$ 34.891,98

Volume : 1/1

Repte : **Banco Santander Brasil S A**

Advogação : Eduardo Augusto Mandonça de Almeida (OAB: 101180/SP) e outro

Reqdo : **Nilton Vasconcelos Chaves e outro**

Observação : Ação: 31088 - Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
Ação Complementar: 31088 - Execução

Foro de Praia Grande / 2ª Vara Cível  
0022752-44.2010.8.26.0477

Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
Distribuição : Livre - 16/12/2010 11:40:08

## AUTUAÇÃO

Em 16 de novembro de 2015

autuo neste Cartório a petição com documentos

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, \_\_\_\_\_, Escr., Subscr.

REGISTRO SOB Nº 2587 110

LIVRO Nº 87

FLS \_\_\_\_\_

*25/10*



218  
20

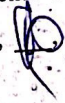
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FORO DE PRAIA GRANDE  
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Vila Mirim - CEP  
11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:  
praiagde2cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0022752-44.2010.8.26.0477  
Classe - Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação  
Requerente: Banco Santander Brasil S A  
Requerido: Nilton Vasconcelos Chaves e outro

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal sem que os executados, citados intimados por edital, efetuassem o pagamento voluntário da obrigação ou oferecesse embargos ou pedido de parcelamento da dívida. Nada Mais. Praia Grande, 23 de novembro de 2016. Eu,  Katia Regina Ottenio Kimura, Escrevente Técnico Judiciário.



243  
12



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FORO DE PRAIA GRANDE  
2ª VARA CÍVEL  
AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -  
CEP 11705-090  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DESPACHO**

Processo Físico nº: 0022752-44.2010.8.26.0477  
Classe – Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação  
Requerente: Banco Santander Brasil S A  
Requerido: Nilton Vasconcelos Chaves e outro

**CONCLUSÃO**

Em 18/01/2018, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, \_\_\_\_\_ (Pedro Valério Igarashi), Chefe de Seção, subs.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Christiano Rodrigo Gomes De Freitas**

Vistos.

Fls. 238/242: Defiro o pedido de penhora sobre o bem imóvel indicado. Lavre-se termo. Providencie a serventia o necessário para registro da penhora.

Nomeio avaliador (a) Hugo Andrade de Sousa Junior. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00 (mil reais). Depósito em cinco dias.

Com o depósito, intime-se o (a) sr. (a) expert a dar início aos trabalhos. Laudo em trinta dias.

Ciência à Defensoria Pública.

Int. Dil.  
Praia Grande, 18 de janeiro de 2018.

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

**Recebimento:-**

Em 18/01/2018, recebi estes autos em cartório.  
Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o processo 0022752-44.2010.8.26.0477 e o código D70000003\*6WE.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FORO DE PRAIA GRANDE  
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP  
11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:  
praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0022752-44.2010.8.26.0477  
Classe – Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema Financeiro da Habitação  
Requerente: Banco Santander Brasil S A  
Requerido: Nilton Vasconcelos Chaves e outro

Em Praia Grande, aos 24 de julho de 2018, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte bem: Prédio residencial, nº 02, situado à Rua Alfonso Bovero, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 22, da quadra nº 17, da vila assumpção e seu terreno medindo 5,00 metros de frente para a mencionada rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa nº 01, do lado esquerdo com o lote nº 21, e nos fundos com o lote nº 07, do qual foram nomeados depositários, os executados, Nilton Vasconcelos Chaves, CPF nº 065.033.226-15 e Maria Teresa Gelli Chaves, CPF nº 156.975.578-76. Os depositários não podem abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA  
JUÍZA DE DIREITO

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

203  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0022752-44.2010.8.26.0477 e o código D9000000449S0.



321  
MF

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Praia Grande - SP.

10 82 / 10

Processo: - Nº 0022752-44.2010.8.26.0477

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação, em que o BANCO SANTANDER BRASIL S A move contra NILTON VASCONCELOS CHAVES, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a avaliação de um imóvel, situado à Rua Alfonso Bovaro, Nº 601, Bairro Vila Assunção - Praia Grande/SP, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

477 FFE.20.00002357-7 030220 1452 87

**L A U D O**  
**P E R I C I A L**  
**D E A V A L I A Ç Ã O**

477 FFE.20.00002357-7 030220 1452 87



# SUMÁRIO

<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais.....	5
II.2	Zoneamento.....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>11</b>
III.1	Terreno.....	11
III.2	Benfeitorias.....	14
III.2.i	Residência.....	14
III.2.ii	Cobertura.....	21
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....</b>	<b>23</b>
IV.1	Método Evolutivo.....	23
IV.2	Método Comparativo.....	25
IV.3	Tratamento por fatores.....	27
IV.4	Zonas de características homogêneas.....	31
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento.....	33
IV.6	Grau de precisão.....	34
IV.7	Método Ross/Heidecke.....	35



323  
[Signature]

**V AVALIAÇÃO ..... 38**

v.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno ..... 38

    v.1.i Pesquisa de Campo ..... 38

v.2 Fatores Homogeneizantes..... 50

    v.2.i Grau de Precisão ..... 54

    v.2.ii Grau de Fundamentação:..... 55

v.3 Valor do Terreno..... 57

v.4 Valor da Benfeitoria ..... 58

    v.4.i Residência ..... 59

    v.4.ii Garagem ..... 60

**VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... 61**

VI.1 Grau de Fundamentação ..... 62

**VII ENCERRAMENTO ..... 63**







## 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 a data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria ao imóvel, podendo observar 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

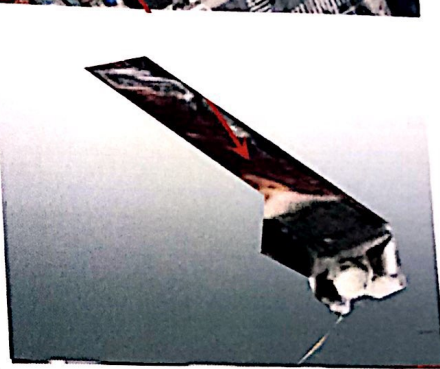
O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Alfonso Bovero, Nº 601, Bairro Vila Assunção - Praia Grande/SP, matriculado sob o Nº 45.854, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande.

A seguir tem-se uma demonstração da imagem aérea do local e a indicação da localização do imóvel avaliando.





Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se 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.



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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           :- 24° 1'24.87"S
- ✓ Longitude       :- 46°28'17.54"O
- ✓ Precisão do Ponto: - 15 metros

A Rua Alfonso Bovero, para qual o imóvel avaliando faz frente é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:



328

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio 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 uma ilustração da Rua Alfonso Bovero, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.



**II.2 Zoneamento**

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Dezembro 2011, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR 2 - Zona predominantemente Residencial 2**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

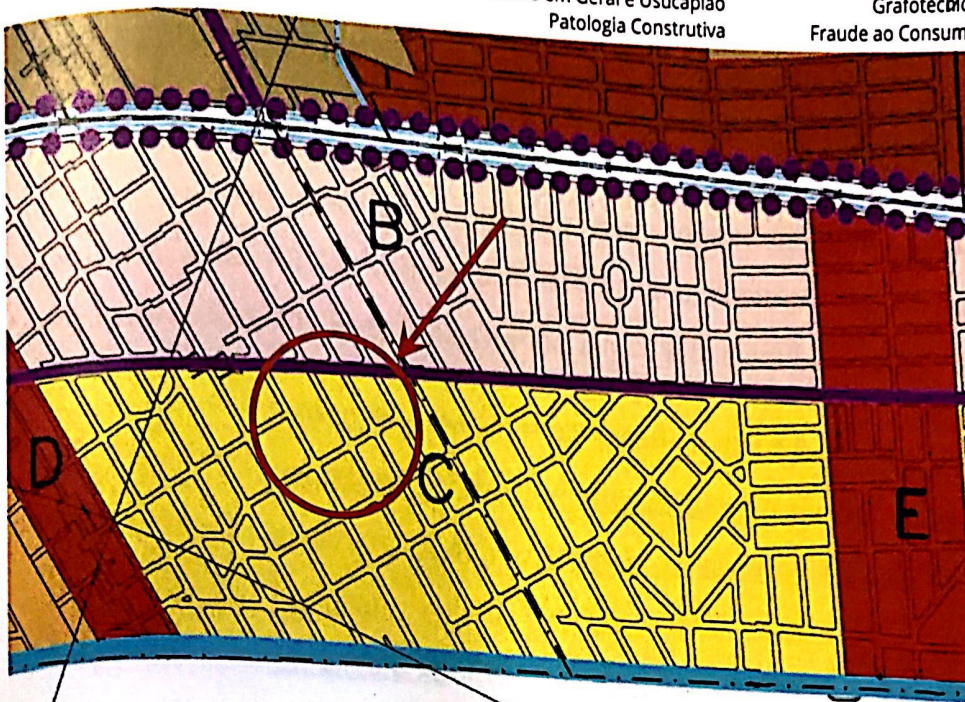
ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Máx. Permissível (Decibéls)		CA (máx)	TO (máx)	A.R. mín. (m²) (12)	REQUISITOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Frete	Lateral	Fundo
ZT	R1, T1, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	-	-	-
ZRE	R1, R2 (2), T, E	-	55	50	0,8	0,4	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZR	R1, E	CS	55	50	1,0	0,6	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, T1 (3-4), E, C3, C1 (3-4), C2 (3-4), S1 (1-6) (3-4), S2 (1-6) (3-4), S4 (2-5), CD1 (2-6) (2-7) (3-0) (3-2) (3-4)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (3-3), T1, CD1 (1-6)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0	1,5	1,5
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, T1	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H<10 m = 1,50 (9)	Para H<10 m = 1,50
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, T1, E, C3, C1, S1, S2, CD1 (2)	C2, IN1, IN2 (3-3), CD1 (1-6)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para 10<H<13 m = 2,00	Para 10<H<13 m = 2,00
ZM	R1, R2, T, T1, E, C3, C1, C2, CD1 (1-3), S1, S2	IN1, IN2 (3-3), CD1 (1-6)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (21)	5,0	Para H>13m = 1,20+H/15	Para H>13m = 1,20+H/15
ZC1	R1, R2 (1-4), T, T1, E, C3, C1, C2, S1, S2, CD1 (2)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	6,6(10)	-	30 (1-4) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (6)(16) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, T1, E, C3, C1, C2, S1, S2, CD1	CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (3-3)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (4)	6,0	5,0

Tabela dos índices urbanísticos do município de Praia Grande.



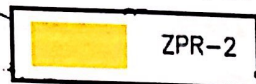
330  
M

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



OCIAN

TUP



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Predominantemente Residencial 2 - ZPR-2**.



### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Terreno

Em análise as informações constantes nos autos, observou-se à fls. 42/45, contendo a descrição perimétrica contida na Matrícula Nº 45.854, do CRI de Praia Grande, a qual vem descrita a seguir:

"Prédio Residencial nº 02, situado à Rua Alfonso Bovero, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº22, da quadra nº 17, da Vila Assunção, no perímetro urbano desta comarca.

Um prédio residencial, e seu terreno medindo 5,00 metros de frente para a mencionada rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa nº 01, do lado esquerdo com o lote nº 21, e nos fundos com o lote nº 07.(...)"

Portanto, nota-se que o terreno avaliando possui uma área de terreno de **125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados)**.



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

E, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, observando sua posição com frente principal para a Rua Alfonso Bovero: -

Área Total .....125,00 m<sup>2</sup>  
Topografia .....Plano  
Formato .....Regular  
Consistência .....Seca  
Acessibilidade .....Direta

Nas imagens a seguir, tem-se demonstrações da testada do imóvel, apresentando acessibilidade direta, formato regular, consistência seca e topografia plana.



Acima, tem-se uma tomada da fachada do imóvel, onde nota-se suas características de acesso e topografia.



333

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se uma tomada da fachada do imóvel, onde nota-se suas características de acesso e topografia.





334

### III.2 Benfeitorias

Quando da vistoria, constatou-se a existência de 02 (duas) benfeitorias, as quais de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda - 2011", vem classificadas e medidas, assim:

#### III.2.i Residência

##### - Padrão

Casa Padrão Médio

##### - Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples a Importantes

##### - Idade aparente

29 (vinte e nove) anos

##### - Área construída

97,59 m<sup>2</sup> (noventa e sete metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados). "Medição in loco"

##### - Descrição

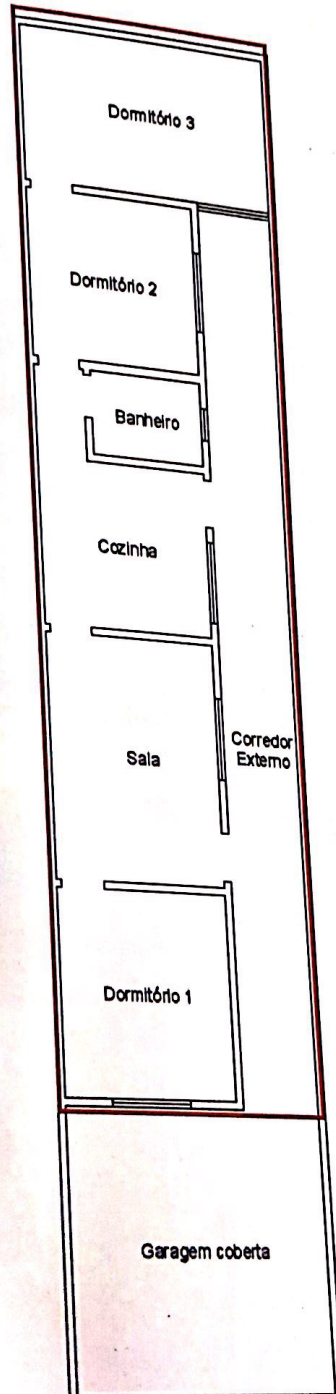
*"Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Composta geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, 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 sobre 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."*

croqui abaixo:

A residência possui a seguinte representação, conforme





336

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Sala de Estar**

A Sala de Estar apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomada da sala de estar, onde nota-se suas dimensões e características.



Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail [marcio@monacofontes.com.br](mailto:marcio@monacofontes.com.br)  
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 · Cerqueira Cesar · São Paulo · SP · 01413-000



332

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

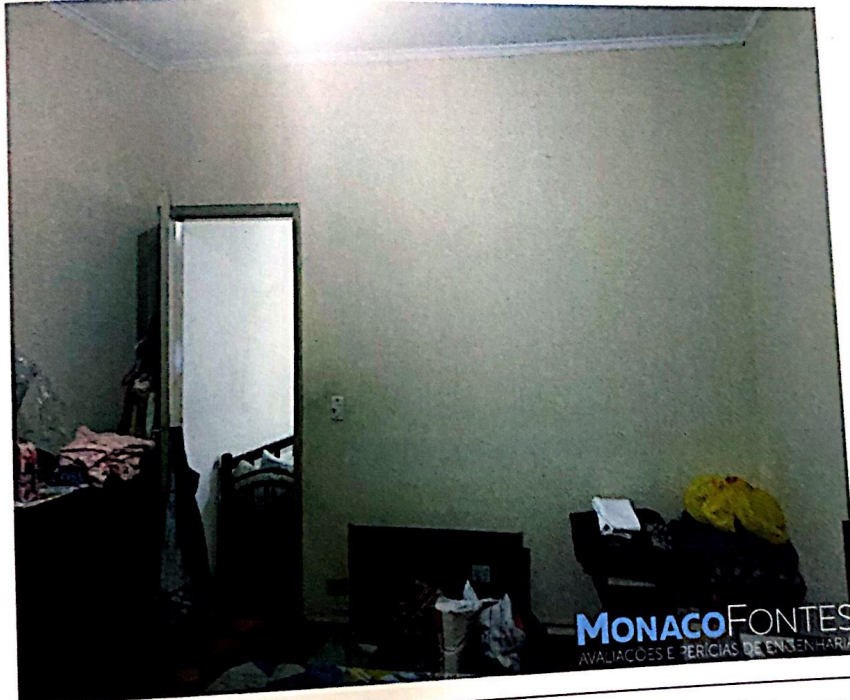
Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Dormitório 1**

O dormitório 1 apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se tomada do dormitório 1, onde nota-se suas dimensões e características.



Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br  
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 · Cerqueira Cesar · São Paulo · SP · 01413-000



338

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Cozinha**

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomada da cozinha, onde nota-se suas dimensões e características.





339

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Banheiro**

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto em laje e revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro e ferro.



Acima e abaixo tem-se tomada do banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.





340  
[Handwritten signature]

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Dormitório 2**

O dormitório 2 apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro e madeira.



Acima e abaixo tem-se tomada do dormitório 2, onde nota-se suas dimensões e características.



Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail [marcio@monacofontes.com.br](mailto:marcio@monacofontes.com.br)  
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 - Cerqueira Cesar · São Paulo · SP · 01413-000



341

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

### III.2.ii Cobertura

#### - Padrão

Cobertura Padrão Simples

#### - Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

#### - Idade aparente

29 (vinte e nove) anos

#### - Área construída

25,23 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados).

#### - Descrição

*"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos, sem forro, sem fechamentos laterais, piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podendo utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações."*



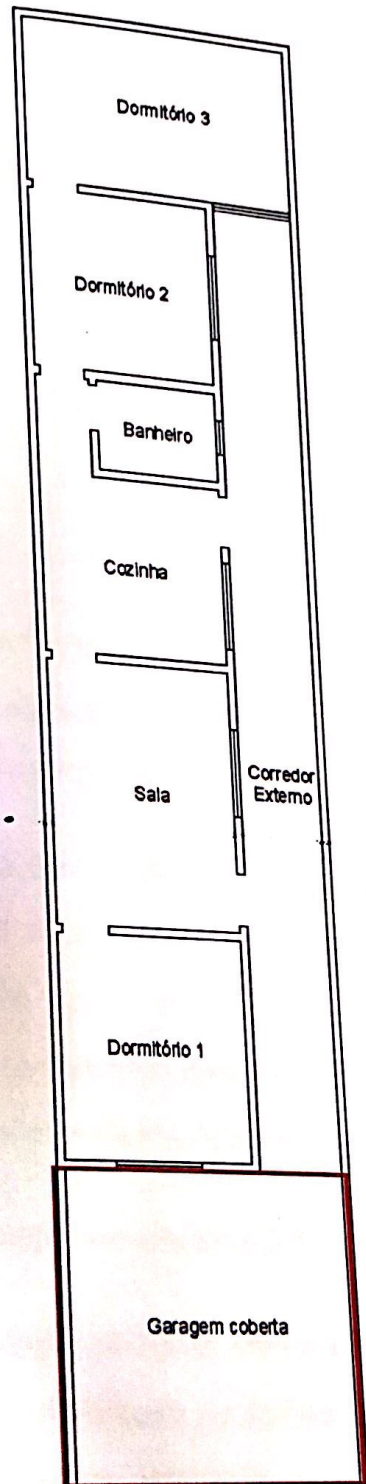
342

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

croqui abaixo:

A cobertura possui a seguinte representação, conforme





## IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

### 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**



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS  
MARCIO MONACO FONTES  
Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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



345

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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 - SP - IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

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 terreno, 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 terreno 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 12.721-2006. 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 imóvel.

Para a avaliação do imóvel 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 Área: Utilizado dentro dos limites de áreas previstos, quando não utilizada a aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo.}$$

- 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:

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



349

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

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

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

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.

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



351

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Todos os fatores se referem à situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: ..... 280,00m<sup>2</sup>;
- Frente ..... 10,00m;
- Topografia..... Plano;
- Consistência.....Seco.

#### IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região em questão de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando 5 zonas, cujos critérios e recomendações servem para o



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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, bem como na 2ª Zona Residencial de Padrão Médio e Alto.

A 2ª Zona caracteriza-se pela ocupação horizontal, dotadas de infraestrutura completa, com população concentrada em renda média/alta, com predominância de edificações horizontais de padrão médio a alto, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados; Além da presença de empreendimentos residenciais verticais e de comércio, atividades recreativas e turísticas.

**A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do Lote é de 280,00m<sup>2</sup>.**



353

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "r"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"	Área	Área de referência do lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
		Referências	Frente de Referência "Fr"	Prof. Mínima "Pml"								Prof. Máxima "Pma"
II	1ª Zona Residencial Horizontal Simples		10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto		10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo o intervalo varia de 480m <sup>2</sup> ate um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas	
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	60	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas	
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influencia da área	

Acima, temos as características para a 2ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

### 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

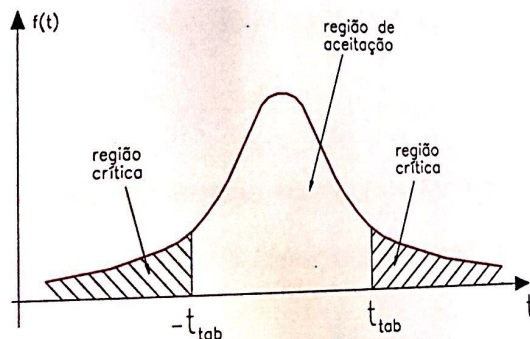
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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/2006".

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



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica

Fraude ao Consumo  
por órgãos

unitários básicos de construção independentes, como o índice H82N fornecidos 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:

$V_B$  = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m<sup>2</sup>);

R8N = Índice (R\$/m<sup>2</sup>);

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 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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:**



359

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



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



36  
 10

**ELEMENTO 01**

Endereço: Rua Líbero Badaró, 604  
 Cidade: Praia Grande  
 Bairro: Vila Assunção  
 IF: 1 Quadra \_  
 Setor - Long 46°28'14.59"O  
 Lat 24° 1'23.56"S

Ofertante: Viva Real  
 Informante: Marcia Dib Tortici  
 Telefone: (13) 3594-2400  
 Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-125m2-venda-RS225000-id-93276105/?\\_vt=rpdb](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-125m2-venda-RS225000-id-93276105/?_vt=rpdb)  
 Tipo: oferta  
 Data: out/12

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²):	125,00m²
Testada Principal (m):	5,00m
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	25,00m
Topografia:	Terreno Plano
Consistência do terreno:	Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

**BENFEITORIAS**

Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	90,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	43
K = 0,568	R = 20	
Foc:	0,654	
Fator de ponderação do padrão:	1,3	
R8N:	R\$ 1.430,04/m²	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 109.423,80</b>		

Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	20,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	150
K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,1	
Fator de ponderação do padrão:	0,12	
R8N:	R\$ 1.430,04/m²	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 343,21</b>		

Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.430,04/m²	
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>		



**VALOR TOTAL**  
**R\$ 225.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
**R\$ 921,86/m²**





Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Praia Grande - Cidade Ocian - Rua Libero Badard

**Casa com 2 Quartos à Venda, 125 m<sup>2</sup> por R\$ 225.000**  
COD: CA756  
Rua Libero Badard, 604 - Vila Assuncao, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

125m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

**Casa 600 metros na praia, na Cidade Ocian!!**  
Casa localizada em ótimo local, no bairro cidade Ocian 600 metros da praia, mobiliada com 02 dormitórios sendo 1 suíte, sala ampla, cozinha americana, wc social, área de serviço, área de lazer com churrasqueira coberta, 2 vagas de garagem, próximo a todo comércio da região bancos, mercado, padaria, farmácia, aceita financiamento, FORTS, vale a pena conhecer, venha nos visitar, nosso endereço: Av. Presidente Kennedy, 14070, Bairro: Vila Carara, Praia Grande, Telefone da loja, nosso site: [www.imobiliariacalara.com.br](http://www.imobiliariacalara.com.br) Observação: correspondente da caixa direto com a imobiliária, ligue para nós, que faremos sua simulação de prestação na hora para você, com uma parcela caiba no seu bolso, o use o seu fundo de garantia, mesmo trabalhando em São Paulo

COMPRAR  
**R\$ 225.000**  
Condomínio  
IPTU R\$ 120

ANUNCIANTE  
Edilson Severino dos Santos  
Imobiliaria Calara

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) [VER TELEFONE](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.



Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

362

**ELEMENTO 02**

Endereço: Rua Afonso Bovero, 365  
 Cidade: Praia Grande  
 Bairro: Vila Assunção  
 IF: 1  
 Setor: - Quadra -  
 Lat: 24° 1'29,58"S Long 46°28'11,02"C

Ofertante: Viva Real  
 Informante: Jorge William de Oliveira Tipo: oferta  
 Telefone: (13) 3521-6002 Data: out/12  
 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-assuncao-bairros-praia-grande-com-garagem-80m2-venda-RS335000-id-2460292381/?\_vt=rped.b

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m <sup>2</sup> ):	125,00m <sup>2</sup>
Testada Principal (m):	5,00m
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	25,00m
Topografia:	Terreno Plano
Consistência do terreno:	Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

**Construção 1**

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	100,00m <sup>2</sup>	5
Classe de Conservação	A	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	7
K = 0,963	R = 20	
Foc:	0,97	
Fator de ponderação do padrão:	1,55	
R8N:	R\$ 1.430,04/m <sup>2</sup>	

**Construção 2**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m <sup>2</sup>	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.430,04/m <sup>2</sup>	

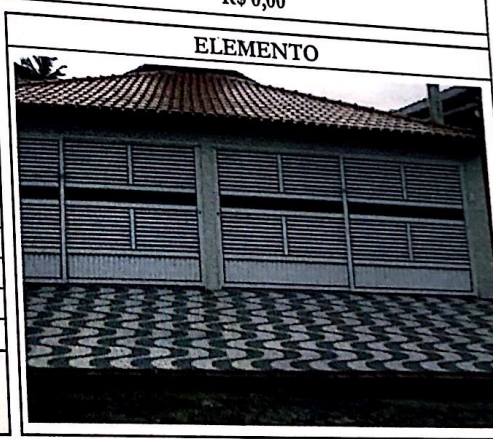
**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
**R\$ 215.006,51**

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
**R\$ 0,00**

**Construção 3**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.430,04/m <sup>2</sup>	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
**R\$ 0,00**

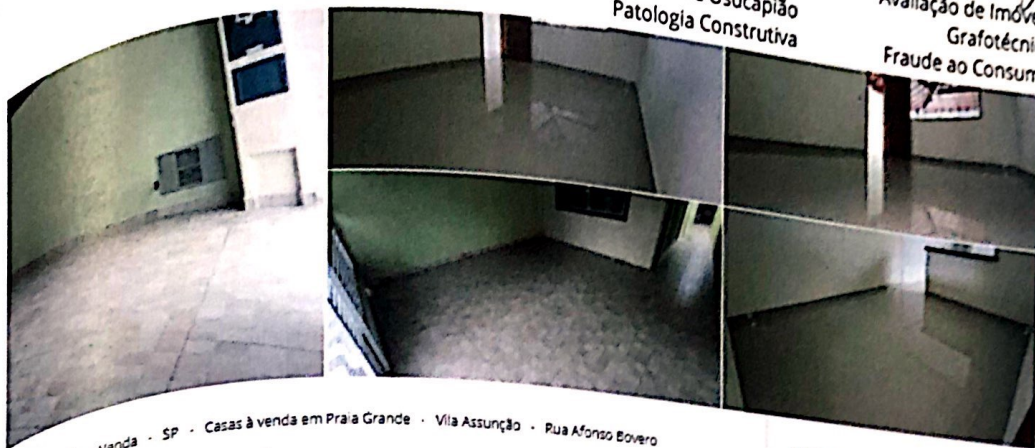


**VALOR TOTAL**  
**R\$ 335.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
**R\$ 959,95/m<sup>2</sup>**



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Vila Assunção · Rua Afonso Bovero

**Casa com 2 Quartos à Venda, 80 m<sup>2</sup> por R\$ 335.000**  
COD. Mtk721  
Rua Afonso Bovero, 365 - Vila Assunção, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

80m<sup>2</sup>

2 quartos

2 banheiros  
1 suite

2 vagas

Casa de 2 dormitórios sendo 1 suite OCIAN, excelente acabamento, bem localizada, pronta p/ morar  
Casa de 2 dormitórios sendo 1 suite no bairro Ocian, nova e pronta para morar, apenas 300 metros da praia, 80 m<sup>2</sup> de área útil, 2 vagas de garagem coberta, excelente padrão de acabamento, toda revestida em porcelanato, sala ampla com sanca de gesso, cozinha com bancada verde ubatuba, dormitórios bem distribuídos, área coberta com churrasqueira e lavanderia nos fundos.

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA

R\$ 335.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

J Martack Imóveis



Quero visitar

Quero mais informações

(13) 3

VER TELEFONE

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

364

**ELEMENTO 03**

**Endereço:** Rua Mario de Andrade, 804  
**Cidade:** Praia Grande  
**Bairro:** Vila Assunção  
**IF:** 1  
**Sector:** -  
**Lat:** 24° 1'21.17"S  
**Quadra:** -  
**Long:** 46°28'25.15"O

**Ofertante:** Viva Real  
**Informante:** Ronaldo Assolam Filho  
**Telefone:** (13) 3495-4088  
**Site:** https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-47m2-venda-RS2000000-id-2438885900/?\_vt=rpdb  
**Tipo:** oferta  
**Data:** 08/12

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²):	080,00m²
Testada Principal (m):	5,00m
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	16,00m
Topografia:	Terreno Plano
Consistência do terreno:	Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

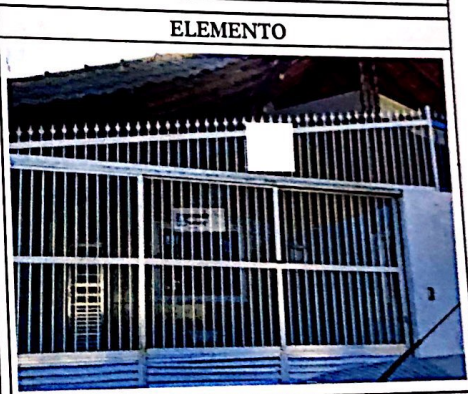
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	80,00m²	25
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	36
K = 0,619	R = 20	
Foc: 0,6952		
Fator de ponderação do padrão: 1,3		
R8N: R\$ 1.430,04/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 103.393,04</b>		

**Construção 2**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.430,04/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>		

**Construção 3**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.430,04/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
<b>R\$ 0,00</b>		



**VALOR TOTAL**  
**R\$ 200.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
**R\$ 1.207,59/m²**

177 de los PF de ru e cial no ão, om rre to lo, te m 3-ir c



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Praia Grande · Cidade Ocian · Rua Mario de Andrade  
**Casa com 1 Quarto à Venda, 47 m² por R\$ 200.000**  
COD: 1221  
Rua Mario de Andrade, 604 - Vila Assuncao, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

57m²  
1 quarto  
1 banheiro  
2 vagas  
**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)**

Casa com 1 dorm, Ocian, Praia Grande - R\$ 200 mil, Cod: 1221  
Lindíssima casa térrea geminada, 01 dormitório, 01 banheiro social, sala, cozinha e áreas de serviço e vaga para 02 carros.  
Imóvel muito bem localizado. Aproveite esta bellissima oportunidade, você vai entrar e se apaixonar, agende já sua visita e venha conhecer esta e outras oportunidades que você só encontra na RONALDO IMÓVEIS.  
Fontes:

COMPRA  
**R\$ 200.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 94

ANUNCIANTE  
RONALDO IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) [VER TELEFONE](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.



366

**ELEMENTO 04**

Endereço: Rua Afonso Boycro, 315  
 Cidade: Praia Grande  
 Bairro: Vila Assunção  
 Bairros: 1 Quadra \_  
 UF: \_ Long 46°28'9,56"O  
 Setor: 24° 1'30,67"S  
 Lat: \_

Ofertante: Viva Real  
 Informante: Alexandre Cesar dos Santos Tipo: oferta  
 Telefone: 1333029660 Data: out/19  
 Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-assuncao-bairros-praia-grande-com-garagem-200m2-venda-RS550000-id-2451705177/?\\_vt=rpdb](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-assuncao-bairros-praia-grande-com-garagem-200m2-venda-RS550000-id-2451705177/?_vt=rpdb)

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m²):	250,00m²
Testada Principal (m):	10,00m
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	25,00m
Topografia:	Terreno Plano
Consistência do terreno:	Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Média e Alto
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Esquina

**BENFEITORIAS**

**Construção 1**

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	130,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	43
K = 0,568	R = 20	
Foc:	0,654	
Fator de ponderação do padrão:	1,3	
R8N:	R\$ 1.430,04/m²	

**Construção 2**

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	60,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	43
K = 0,568	R = 20	
Foc:	0,654	
Fator de ponderação do padrão:	0,75	
R8N:	R\$ 1.430,04/m²	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
**R\$ 158.056,60**

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
**R\$ 42.086,08**

**Construção 3**

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.430,04/m²	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**  
**R\$ 0,00**



**VALOR TOTAL**  
**R\$ 550.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**  
**R\$ 1.399,43/m²**



367  
78

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Vila Real - Venda - SP - Casas à Venda em Praia Grande - Vila Assunção - Rua Afonso Bovero

### Casa com 2 Quartos à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000

COD. CA1535

Rua Afonso Bovero, 315 - Vila Assunção, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

- 200m<sup>2</sup>
- 2 quartos
- 3 banheiros  
1 suite
- 5 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

**Casa Residencial à venda, Vila Assunção, Praia Grande - CA1535**

Casa solada no bairro Cidade Ocean com 200m<sup>2</sup> de área útil bem distribuídos em 02 dormitórios sendo 01 suite, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço, espaço com churrasqueira e garagem para até 05 veículos. Edícula nos fundos com 01 dormitório e banheiro social e edícula no andar superior contendo escritório, banheiro social e 01 dormitório. Localizada a 500 metros da praia próximo a comércio. Aceita financiamento bancário. Ligue agora e agende uma visita com um de nossos corretores! Oportunidade de adquirir sua casa própria no litoral com as facilidades do financiamento bancário. Venha conferir.

COMPRA

R\$ 550.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 317

ANUNCIANTE

NOVA CASARÃO Imóveis



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13)

[VER TELEFONE](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.



**ELEMENTO 05**

Endereço: Rua Libero Badaró, 1044  
 Cidade: Praia Grande  
 Bairro: Vila Assunção  
 Baixo: 1 Quadra -  
 IF: - Long 46°28'26.86"O  
 Setor: 24° 1'14.75"S  
 Lat

Ofertante: Viva Real  
 Informante: Alberor Maximo de Souza Tipo: oferta  
 Telefone: (13) 3477-4585 Data: out/12  
 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-125m2-venda-RS320000-id-2459442414/?\_vt=rpcd.b

**DADOS DO ELEMENTO**

Área Total (m<sup>2</sup>): 125,00m<sup>2</sup>  
 Testada Principal (m): 10,00m  
 Testada Secundária (m): -  
 Profundidade Equivalente (m): 12,50m  
 Topografia: Terreno Plano  
 Consistência do terreno: Terreno Seco

**DADOS DA REGIÃO**

Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto  
 Uso predominante na região: Zona Urbana  
 Localização na Quadra: Esquina

**BENFEITORIAS**

Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	80,00m <sup>2</sup>	20
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	29
K = 0,793	R = 20	
Foc:	0,834	
Fator de ponderação do padrão:	1,55	
R8N:	R\$ 1.430,04/m <sup>2</sup>	

Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	20,00m <sup>2</sup>	25
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	125
K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,1	
Fator de ponderação do padrão:	0,12	
R8N:	R\$ 1.430,04/m <sup>2</sup>	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 147.889,02**

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

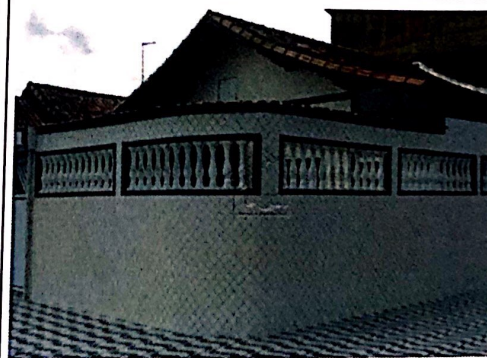
**R\$ 343,21**

Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 6	%vida:	0
K = 0,000	R = 7	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.430,04/m <sup>2</sup>	

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

**R\$ 0,00**

**ELEMENTO**



**VALOR TOTAL**

**R\$ 320.000,00**

**VALOR UNITÁRIO DE TERRENO**

**R\$ 1.374,14/m<sup>2</sup>**



369

*[Handwritten signature]*

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Avaliação de Imóveis  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Praia Grande - Cidade Ocian - Rua Líbero Badaró

**Casa com 2 Quartos à Venda, 125 m<sup>2</sup> por R\$ 320.000** COD. CA2520



Rua Líbero Badaró - Vila Assunção, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

125m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)**

**CASA COM 2 DORMITÓRIOS COM 1 SUITE OCIAN ACEITA PERMUTA**  
 Casa com 2 dormitórios com 1 suite Ocian ACEITA PERMUTA São 125 m<sup>2</sup> de área útil, divididos em 2 dormitórios com 1 suite 1 WC Social. Sala Cozinha americana. Área de serviço 02 vagas de Garagem Características do bairro: o bairro conta com supermercados, padarias escolas (entre municipais e particulares), postos de gasolina, consultório médico particular, consultório dentário, academia de ginástica, várias opções de lanchonete e restaurantes. Com infraestrutura para lazer e moradia. Condições de Pagamento ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO ACEITA PERMUTA AUTOMÓVEL APARTAMENTO AUTOMÓVEL COMO PARTE DE PAGAMENTO APARTAMENTO 1 DORMITÓRIO COM PARTE DE PAGAMENTO APARTAMENTO DE 2 DORMITÓRIOS (PROJ). VENHA CONHECER ESTA ÓTIMA OPORTUNIDADE. CONSULTE UM CORRETOR DA ATALMA IMÓVEIS!

COMPRA  
**R\$ 320.000**  
 Condomínio IPTU **SOLICITAR**  
 R\$ 250

ANUNCIANTE  
 Atalma Imóveis   
 Quero visitar  
 Quero mais informações  
 (13)  VER TELEFONE

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.



**V.2 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\$ 741,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>

- **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\$ 741,86/m <sup>2</sup>	5,00	1,07	53,25	0,07	R\$ 795,11/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>	5,00	1,07	49,66	0,07	R\$ 741,61/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>	5,00	1,07	68,73	0,07	R\$ 1.026,32/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

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

Ref.	Valor Unitário	Área comparativos	Profundidade			
			Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 741,86/m <sup>2</sup>	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 741,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>	125,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>	80,00	1,05	43,70	0,05	R\$ 1.001,29/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>	250,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>	125,00	1,07	80,25	0,07	R\$ 1.198,40/m <sup>2</sup>

- **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\$ 741,86/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 741,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 741,86/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 741,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>

- **Fator Índice Local:** 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\$ 741,86/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 741,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 691,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 957,59/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.118,14/m <sup>2</sup>



372

• **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 150,00 m<sup>2</sup> e 400,00m<sup>2</sup>.

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:

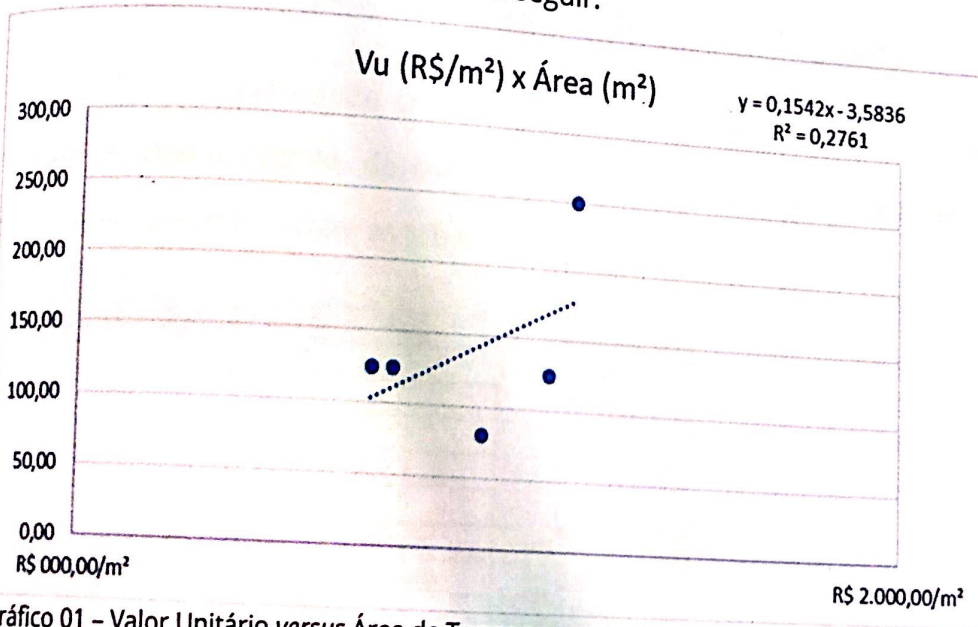


Gráfico 01 - Valor Unitário versus Área de Terreno.



373

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

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 (0,2761), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exercem influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de outubro de 2019.**

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:

<b>Ref.</b>	<b>Combinação</b>
1	R\$ 795,11/m <sup>2</sup>
2	R\$ 741,61/m <sup>2</sup>
3	R\$ 1.070,02/m <sup>2</sup>
4	R\$ 1.179,43/m <sup>2</sup>
5	R\$ 1.198,40/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 996,91/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	<b>R\$ 215,15/m<sup>2</sup></b>
<b>CV</b>	<b>22%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 697,84/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 1295,99/m<sup>2</sup></b>



Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

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\$ 996,91/m<sup>2</sup> (Novecentos e Noventa e Seis Reais e Noventa e Um Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.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			
Desvio-Padrão		R\$ 996,91/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		R\$ 215,15/m <sup>2</sup>	
IC(significância=20%)	R\$ 849,39/m <sup>2</sup>	147,52	
Amplitude do IC		< VUmed <	R\$ 1144,43/m <sup>2</sup>
		30%	
Grau III			

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



375

V.2.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 fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	741,86	795,11	1,07
2	691,95	741,61	1,07
3	957,59	1.070,02	1,12
4	1.179,43	1.179,43	1,00
5	1.118,14	1.198,40	1,07

Onde:

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

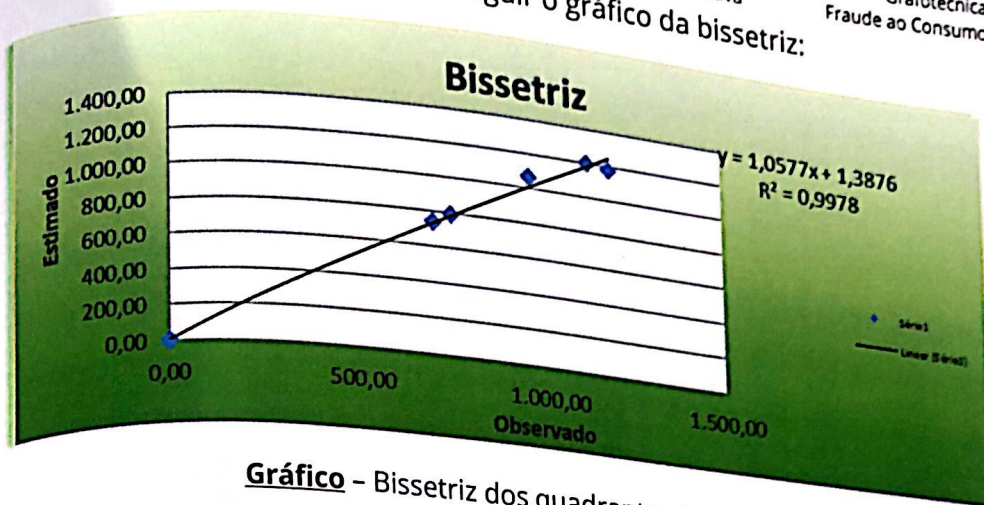
o  
,  
3,  
e  
n  
3-  
ii



326

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bisetriz:



**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 TERRENO SITUADO NO BAIRRO VILA ASSUNÇÃO - PRAIA GRANDE/SP, É DE:**

**VU = R\$ 996,91/m<sup>2</sup>**  
**(Novecentos e Noventa e Seis Reais e Noventa e Um Centavos por Metro Quadrado)**  
**Outubro/2019**



377

**V.3 Valor do Terreno**

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	125,00 m <sup>2</sup>	
VU Homogeneizado	R\$ 996,91 /m <sup>2</sup>	
Zona	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
5,0m	0,933032992	0,071773463
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
25,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
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
125,00 m	1	0
<b>VU CORRIGIDO</b>	<b>R\$ 930,15/m<sup>2</sup></b>	
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 116.269,12</b>	

...  
 n  
 e  
 o  
 ),  
 s,  
 e  
 n  
 a-  
 ir  
 c



378

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

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

$$V_T = VU / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

- $V_T$  = Valor do Terreno
- $VU$  = Valor Unitário de Terreno
- $F_1$  = Fator Frente
- $F_2$  = Fator Profundidade
- $F_3$  = Fator de Topografia
- $F_4$  = Fator de Consistência

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

$V_T = R\$ 116.269,12$   
**(Cento e Dezesesseis Mil, Duzentos e Sessenta e Nove Reais e Doze Centavos)**  
**Outubro/2019**

#### V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011", sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentadas



339

v.4.i Residência

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

Edificação Principal

Ordem :- 3  
 Classe :- Residencial  
 Tipo :- Casa  
 Padrão :- Médio  
 Elevador :- 0  
 Nível :- 2 Médio  
 Faixa de Valor :- 1,30000 x R8N  
 Conservação:- F Necessitando de reparos de simples a importantes

Fator Conservação 33,2  
 Idade Aparente - I<sub>c</sub> :- 29 Anos  
 Vida Referencial - I<sub>r</sub> :- 70 Anos      I<sub>c</sub>/I<sub>r</sub>\*100 = 41 %

**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 = 0,4750  
 $F_{oc} = 0,2 + 0,475 * (1 - 0,2) = 0,5800$

**Valor das Benfeitorias**

	Área	R8N	Faixa	F <sub>oc</sub>
V <sub>B</sub> =	97,59 m <sup>2</sup>	x R\$ 1430,04 /m <sup>2</sup>	x 1,3000	x 0,5800
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 105.226,43</b>			

**V<sub>B1</sub> = R\$ 105.226,43**  
**(Cento e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Seis Reais e Quarenta e Três Centavos)**  
**Outubro/2019**



V.4.ii Garagem

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

Ordem :-	29	<b>Garagem</b>
Classe :-	Especial	
Tipo :-	Coberturas	
Padrão :-	Simple	
Elevador :-	0	
Nível :-	2	Médio
Faixa de Valor :-	0,12000	x R8N
Conservação:-	E	Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1	
Idade Aparente - I <sub>c</sub> :-	29 Anos	
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :-	20 Anos	I <sub>c</sub> /I <sub>r</sub> *100 = 145 %
<b>Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação</b>		
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 = 10%	
	K = 0,0000	
	$F_{oc} = 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000$	
<b>Valor das Benfeitorias</b>		
	<b>Área</b>	<b>R8N</b>
V <sub>B</sub> =	25,23 m <sup>2</sup>	x R\$ 1430,04 /m <sup>2</sup>
		x 0,1200
		x 0,1000
V <sub>B</sub> =	<b>R\$ 432,96</b>	

**V<sub>B2</sub> = R\$ 432,96**  
**(Quatrocentos e Trinta e Dois Reais e Noventa e Seis Centavos)**  
**Outubro/2019**



**VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 116.269,12
Valor da Residência	R\$ 105.226,43
Valor da Garagem	R\$ 432,96
<b>Valor Total Apurado</b>	<b>R\$ 221.928,51</b>

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

**$V_i = R\$ 221.928,51$**   
**(Duzentos e Vinte e Um Mil, Novecentos e Vinte e Oito Reais e Cinquenta e Um Centavos)**  
**Outubro/2019**



382

**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 analisadas	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 63 (sessenta e três) 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, 24 de Janeiro de 2020.

**MARCIO MONACO FONTES**

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.*



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
FORO DE PRAIA GRANDE, ESTADO DE SÃO PAULO.



Processo nº 0022752-44.2010.8.26.0477

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição de financeira de crédito já qualificada nos autos da **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL** movida em face de **NILTON VASCONCELOS CHAVES** e **MARIA TERESA GELLI CHAVES**, que se processo perante este D.D. Juízo e privativo cartório, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada de instrumento de mandato.

Privilegiando o princípio da duração razoável do processo, aproveita a oportunidade para requerer que seja, novamente, intimado o perito para apresentar o laudo pericial do bem imóvel avaliado, **COM URGÊNCIA**, tendo em vista que até a presente data não houve nenhuma manifestação do mesmo.



Por derradeiro, requer que todas as comunicações, intimações e publicações na Imprensa Oficial sejam feitas exclusivamente em nome do advogado

**DR. JORGE DONIZETI SANCHEZ - OAB/SP 73.055.**

Termos em que, pede deferimento.

Ribeirão Preto, 22 de Junho de 2021.

**JORGE DONIZETI SANCHEZ**  
**OAB/SP 73.055**

**HELGA LOPES SANCHEZ**  
**OAB/SP 355.025**

**RUBENS ZAMPIERI FILARDI**  
**OAB/SP 212.835**

**RAFAEL BARIONI**  
**OAB/SP 281.098**





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FORO DE PRAIA GRANDE  
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP  
11705-090  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DECISÃO-MANDADO**

Processo Físico nº:  
Classe - Assunto

Requerente:  
Requerido

0022752-44.2010.8.26.0477

Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Sistema  
Financeiro da Habitação  
Banco Santander Brasil S A

MARIA TERESA GELLI CHAVES, Brasileira, Casada, RG 8111386, CPF  
156.975.578-76, com endereço à R AFONSO BOVERO, 601, LOTE 22

QUADRA 17, VILA ASSUNCAO, CEP 11704-110, Praia Grande - SP

NILTON VASCONCELOS CHAVES, Brasileiro, Casado, RG 6996239,  
CPF 065.033.226-15, com endereço à R AFONSO BOVERO, 601, LOTE 22

QUADRA 17, VILA ASSUNCAO, CEP 11704-110, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). André Quintela Alves Rodrigues

Vistos.

Expeça-se mandado de levantamento em favor do sr. Perito judicial.

**Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.**

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

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

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

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

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

Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica **LANCEJUDICIAL**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/assal> informado o número do processo.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FORO DE PRAIA GRANDE  
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP  
11705-090

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

previamente aos interessados.

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

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

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

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

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

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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

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

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP  
11705-090

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

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

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br), com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 30 de novembro de 2021.

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

Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**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.

**Art. 212, do CPC:** Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.  
**§ 2º** Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no **art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.**  
**Artigo 5º, inciso XI, da CF:** a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://e-saj.tjsp.jus.br/bsai> informando o número do processo e a senha anexa. Código de Verificação: 0022752-44.2010.8.26.0477 e código D90000006MMVR.



~~Eduardo Augusto Mendonça de Almada 11/04/1974 / 18/03/18~~

Defensor Público

Fis 229

~~André ...~~

Fis

(A) JORGE DONIZETI SANCHES - 09/08 73.055

Fis 390.

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Clad	P. 15/04	Sergio	Defensoria
Rel 361	Junta de 08/05	P. 13/12	30/08/19
06/11	Cl. Com.	Junta de 14/01	Junta de 26/09
Junta de 03/12	Rel 28/11	Pedro	Katia
Disc. de 04/04/16	P. 12/08	Clad	Clad
men. ind. de 3/08	Junta de 3/08	J.R. 23/10	J.R. 449/19
pro 12/06	Clad	Defensoria Pública	Dig. 11/11
Clad	IR - 15/18	CX 09/05	maria rose
IR 459/16	Defensoria Pública	Pedro	P. 20/02
P. 26/11	P. 15/02	Clad	maria rose
Junta de 07/12	Junta de 22/02	J.R. 275/19	P. 10/02
Pedro	digital 23/5	Defensoria Pública	Junta de 03/02
Clad	flamcon	P. 14/06	Cl. Com.
Rel 99/17	27/07	Junta de 14/05	IR 784
Defensoria	Junta de 20/06	dig. ughte	Clad
Cl. Cl.	Katia	maria rose	Alamcon
Rel 121/17	Cl. G.	P. 16/07	Dig. Leim
Defensoria	Rel 419/14	maria rose	
Cl. Cl.	P. 26/09	Pedro	
Rel 141/17	Digital 06	Clad	
	J.R. 327/15		