

ESTIVER NO
BALCÃO.

4
6
5
9
8



1º VOL

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

em Anexo: 465/98 - A

COMO DE DETERMINAÇÃO DA 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DA PRAIA GRANDE.

CARTÃO

02 Vara Cível
Fórum de Praia Grande.

ENCARGOS

477.01.1998.002415-0/000000-000



DATA

Grupo: 1.Cível
Ação: 126-Execução de Título Extrajudicial
Valor da Causa: R\$4.426,00
Data Distribuição: 19/03/1998 Hora: 14:48
Data Alteração: 25/08/2006 Hora: 15:51
Tipo de Distribuição: Livre

RECORRIDO

RTE: ABILJO ATAIDE DE ARAUJO
ADV: MARILENE NASCIMENTO BRAZAO
OAB: 42903/SP
RPO: AGUINALDO XAVIER
ADV: IZABEL APARECIDA CAVALHEIRO
OAB: 89474/SP

Nº DE ORDEM: 01.02.1998/000465



AUTUAÇÃO

CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA

DATA DE RECEBIMENTO

CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA

DATA DE RECEBIMENTO

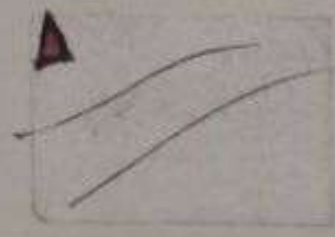
CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA CAPA

RECORRIDO: 465/98

PRECATORIO: 37

P.L.A.: 130

Original - Valéria





Mossima

2/3

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE, SÃO PAULO.

PODER. JUDICIÁRIO
 CELUM DA COMARCA DE PRAIA GRANDE
 19 MAR 11 8 00 28 11
 SEÇÃO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE
 DISTRIBUIDOR

VABILIO ATAIDE DE ARAUJO, brasileiro, casado, militar da reserva, portador da Cédula de Identidade RG.n. 1.108.553 SSP.SP. e do CPF. n. 039.424.308-00, residente à Praça Dona Joana n. 80, São Paulo, Capital, pôr sua procuradora abaixo assinada (doc.1) vem mui respeitosamente perante V. Exa., com fundamento no artigo 585 inciso IV do Código de Processo Civil, propor a presente **EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** contra **AGUINALDO XAVIER**, brasileiro, desquitado, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 6.769.897 e do CPF 730.979.268/87, residente à Praça Emiliano Di Cavalcante n. 894, Praia Grande, S.Paulo, conforme passa a expor os motivos e razões de fato e de direito:

1- O Exequente, na qualidade de locador e proprietário do imóvel situado nesta Cidade e Comarca de Praia Grande, constituído pelos lotes de terreno números 16, 17 e parte do 18, da quadra 15 do loteamento JARDIM GUILHERMINA, encerrando área de 1.082 metros quadrados, fazendo frente com as Ruas Itambé e Judith S. Pereira, possuindo o terreno um galpão e uma casa, ligação elétrica n. 22.950, locou-o à SRA. JORGENITA SILVA NOGUEIRA VIEIRA, sendo o ora Executado, fiador da mesma, portanto solidário aos pagamentos dos alugueres e acessórios da locação, mediante contrato escrito, que teve início em 01 de abril de 1996 e termino para 31 de março de 1997, destinando-se a locação para fins comerciais, sendo o valor do aluguel R\$ 265,59 (duzentos e sessenta e cinco reais e cincoenta e nove centavos) (doc. 2).



2- A Locatária, encontra-se em atraso com os alugueres referente ao mês vencido em 1^o de abril de 1997 no valor de R\$ 265,59 (duzentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos); taxas de IPTU, referente ao período de 12 meses, no valor de R\$ 1.302,03 (um mil trezentos e dois reais e três centavos), débito do antigo locatário no valor de R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), conforme consta da cláusula 03 do contrato de locação em anexo, perfazendo o total de R\$ 2.497,62 (dois mil quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos), valor este que atualizado e acrescido de juros, multa, honorários, custas processuais, monta o total de R\$ 4.426,00 (quatro mil quatrocentos e vinte e seis reais) conforme consta do demonstrativo em anexo. (doc. 03)

Face ao exposto, requer a citação do Executado, no endereço retro mencionado, para que, no prazo de 24,00 horas, pague a importância de R\$ 4.426,00 (quatro mil quatrocentos e vinte e seis reais) correspondente aos alugueres vencidos, bem como as despesas de IPTU, juros de 1% ao mês, multa e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento) como previsto na cláusula 13^a do contrato de locação, atualizado com base na variação do índice IPC (FIPE) ou que, no mesmo prazo, indique bens à penhora, sob pena de, não o fazendo, ser penhorado pelo mesmo mandado, tantos bens quantos bastem para garantir a Execução (principal e acessórios), ficando desde logo, intimado para embargar a execução, querendo, no prazo de dez (10) dias contados da data da intimação da penhora (artigo 738, I do C.P.Civil) sob pena de revelia, julgando-se procedente a Execução.

Requer seja concedido ao Sr. Oficial de Justiça, as prerrogativas do artigo 172 e seus parágrafos do Cód. Processo Civil.


Protesta provar o alegado pôr todos os meios de provas em direito admitidas, notadamente pelas provas documental, pericial, testemunhal e pelo depoimento pessoal do Executado.

Dá-se à causa o valor de R\$ 4.426,00 (quatro mil quatrocentos e vinte e seis reais).

Nestes Termos

P. E. Deferimento

Praia Grande, 19 de março de 1998.


p.p. Marilene Nascimento Brazão.
OAB n. 42.903 SP.

403
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro
da Comarca de Praia Grande.

Autos: 0002415.54.1998.8.26.0477
Controle: 465/98
Ação: *Execução de Título Extrajudicial*
Autor: *Espólio de Abilio Ataide de Araújo.*
Réu: *Aguinaldo de Xavier*

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



404
Ⓟ

PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo determinar o valor de mercado atual do imóvel residencial localizado na Rua Das Andorinhas nº 90 Bairro Guarau, Peruibe- SP, constituído do terreno, lote nº 07, Quadra nº 27, Balneário Guarau, matrícula no CRI de Itanhaém nº 84.146 e respectivo prédio residencial.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 11 de maio de 2017 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se implantado na Rua Das Andorinhas, na quadra formada pela Rua Ovídio Magalhães, R. aurora e a praia.

II.2 - INFRA ESTRUTURA BÁSICA

Trata-se de local dotado de melhoramentos públicos usuais, tais como redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus); rua sem pavimentação asfáltica, passeio, guia e sarjetas.

II.3 - CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

Apresenta predomínio de residências de padrão médio e comércio de densidade média, classificando-se como 2ª Zona da Tabela IBAPE (residencial horizontal médio).

II.4 - TERRENO

O lote do imóvel avaliando tem configuração retangular, com topografia plana, seco, aterrado e murado em todo o seu perímetro.

0002415.54.1998.8.26.0477

Dimensões:
frente : 10 metros (Rua Das Andorinhas)
lado direito : 25 metros (divisa com lote nº 6)
lado esquerdo : 25 metros (divisa com lote nº 8)
fundos : 10 metros (praia)

$$At = \text{área do terreno} = 250 \text{ m}^2$$

1.5 – CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

1.5.1 – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobrado residencial, tendo no térreo: terraço, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; e no piso superior: 3 dormitórios e banheiro; mezanino com churrasqueira.

1.5.2 – MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

Estrutura: de concreto armado, com lajes de concreto nos forros.

Cobertura: telhas cerâmicas.

Revestimento externo: massa grossa e pintura látex.

Forros: laje de concreto.

Caixilhos: de madeira com vidros comuns.

Pisos internos: cerâmica em todas as dependências.

Revestimentos internos: reboco e pintura látex em todas as dependências, exceto nos banheiros, cozinha e área de serviço (cerâmica).

Instalações elétricas: embutidas, com luminárias comerciais.

Instalações hidráulicas: embutidas, bacia sanitária e lavatório com tampo de granito nos banheiros de padrão comercial, box do chuveiro de acrílico, pia de inox, armários de madeira cozinha.

Esquadrias de madeira: portas lisas de compensado, venezianas de madeira.

• Estado de Conservação – Idade

Estado de conservação: regular, correspondendo a “c”

Idade aparente

I = 15 anos

Vida útil:

V = 70 anos

• Área Construída do Prédio residencial

Ac = 145,20m²

406
✓

I - AVALIAÇÃO

II.1 - NORMAS OBSERVADAS

No processo avaliatório serão observados os preceitos e parâmetros de cálculos determinados pelas seguintes normas:

- NBR-14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1 - Procedimentos Gerais
- NBR-14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: maio de 2017.

III.2 - NÍVEL DE PRECISÃO

Esta avaliação é classificada pelas Normas do IBAPE como fundamentada e atingiu o nível II no nível de precisão.

III.3 - METODOLOGIA

Segundo a NBR-14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, preferencialmente devem ser empregados métodos comparativos diretos e, os indiretos, serem utilizados para eventual aferição dos resultados.

Em função das pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado foi adotado o Método comparativo direto para fixação do custo unitário do terreno do imóvel avaliando.

III.4 - PROCEDIMENTOS

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.4.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARADIGMA

III.4.1.1 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO PARADIGMA

II.7 - VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Aplicando-se o valor anteriormente calculado o Fator de Comercialização:

$$\text{Vimóvel} = \text{Vtotal} \times \text{Fc} = \text{R\$ } 308.962,54 \times 1,23$$

Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 380.023,87 ou arredondando-se temos:

o valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Das Andorinhas nº 90, Peruibe- SP, constituído do terreno, lote nº 07, Quadra nº 27, matrícula no CRI de Itanhaém nº 84.146 , e prédio residencial é de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), referencia maio de 2017.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas pesquisas e consultas efetuadas no mercado imobiliário da região constatou-se que em face da conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, há um excesso de oferta em relação à demanda com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

Contém o presente Laudo 9 (nove) folhas, todas rubricadas, esta última assinada. Acompanham 3 (três) anexos (I, II e III).

Praia Grande, 20 de maio de 2017.


Valter Ishida

CREA 0600 122405 - SP
Membro Titular IBAPE/SP nº 996
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

412
S

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO



Determinação do Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando**I - IMÓVEL AVALIANDO - CARACTERIZAÇÃO**Localização

Rua Das Andorinhas - nº 90

Peruibe - SP

Frente : 10 metros (Rua Das Andorinhas)

Lado direito : 25 metros (divisa com lote nº 6)

Lado esquerdo : 25 metros (divisa com lote nº 8)

Fundos : 10 metros (praia)

Fp: frente projetada = 10 m

At = área do terreno = 250 m²

Pe = profundidade equivalente = 250/10=25 m

Características

ZN = Zona de norma IBAPE: 2ª Zona (residencial horizontal médio)

Fr = frente de referência = 10,00 m

Pmi = profundidade mínima = 25,00 m

Pma = profundidade máxima = 40,00 m

Ftr = fator de transporte avaliando = 1

II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS PREÇOS UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS

Utilizando-se a fórmula de Homogeneização:

$$V_{utn} = P_{rn}/A_{tn} \times F_{fn} \times [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (C_{tr} - 1)]$$

Onde

V_{utn} = valor unitário de amostra "n" homogeneizadoP_{rn} = preço de venda do terreno amostra "n"F_{fn} = fator de oferta = 0,10C_{fn} = coeficiente de frente = (F_n/F_r) = Frente de amostra/Frente paradigmaC_{pn} = coeficiente de profundidade = ((P_{mi} ou P_{ma}) / P_e)P_{mi} = profundidade mínimaP_{ma} = profundidade máximaP_e = profundidade equivalente = A_{tn}/Frente do loteC_{tn} = coeficiente de transporte n F_{tra}/F_{trn}F_{trn} = fator de transporte n

18
420
2

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



processo nº 0802473.54.1998.8.26.0477

19

421/422



Foto n 01 - fachada do sobrado residencial frente para a Rua Das Andorinhas, construído do lote nº 5, Quadra nº 27, Balneário Guaraú.



Foto nº 02 - Fachada lateral do sobrado avaliando com paredes externas revestidas de cerâmica.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 13048-115
 Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

processo nº 0002473.34.1998.8.26.0477

20

423/424



Foto nº 3 - detalhe da fachada lateral com detalhes das janelas de venezianas de madeira.



Foto nº 4 - detalhe do pátio da frente para a Rua das Andorinhas.

Rua Antonio Perez Hernández nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail: yalterishida@yahoo.com.br

433/434



Foto nº 13 - fachada dos fundos do imóvel avaliado, sendo no térreo: terraço coberto e área de serviço; no piso superior: área de churrasqueira.



Foto nº 14 - detalhe da área de serviço com piso cerâmico e paredes revestidas de pedras.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterisbida@yahoo.com.br

435/436



foto nº 15 - pátio dos fundos voltado para praia.



foto nº 16 - caramanchão existente no pátio dos fundos com cobertura de telha cerâmica.

425/426



foto nº 5 - vista da rua das Andorinhas, com leito sem pavimentação e dotada de rede elétrica.



foto nº 6 - vista da rua das Andorinhas com vizinhança com residências térreas de padrão de classe média.

431/432



Foto nº 11 - vista da praia do imóvel avaliando à esquerda.



Foto nº 12 - vista do mar, observada do fundo do imóvel avaliando.

427/428



foto nº 7 - detalhe da parte da frente do sobrado residencial com sala de estar no térreo e dormitórios no piso superior.



foto nº 8 - detalhe da parte posterior do sobrado tendo no térreo: terraço coberto e cozinha e no superior: dormitórios e banheiro

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

429/430



Foto nº 9: frente do imóvel avaliado, voltada para praia.



Foto nº 10 - vista da praia do imóvel avaliando à direita.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

LOCATÁRIA - JORGENITA SILVA NOGUEIRA VIEIRA
 ATUALIZADO ALUGUEL IM'VEL JARDIM GUILHERMINA - P.GRANDE.
 valores atualizados ate 01.10.96 - Indexador: IPC (FIPE)
 Resultado em Real


(*) Valor em Real	250,00
01.05.96 250,00 x 1,621	254,05
01.06.96 254,05 x 1,341	257,45
01.07.96 257,45 x 1,411	261,00
01.08.96 261,00 x 1,311	264,50
01.09.96 264,50 x 0,741	265,40
01.10.96 265,40 x 0,071	265,99

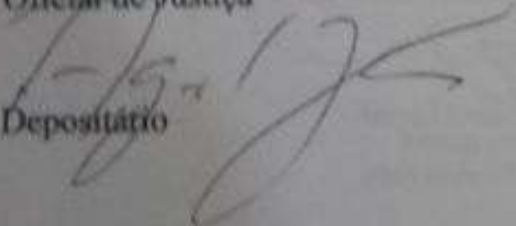
AUTO DE PENHORA

Aos 13 de novembro do ano de dois mil e oito, nesta Comarca de Praia Grande/SP, em cumprimento ao mandado do Excelentíssimo Juiz de Direito da Segunda Vara Cível e respectivo Cartório, extraído dos autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Proc. 465/98 -, movida por ABÍLIO ATAÍDE DE ARAUJO, em face de AGUINALDO XAVIER, preenchidas as formalidades legais, procedi a PENHORA das 12.600 quotas do Capital de participação Societária referente a empresa LITOGAS COMERCIO E TRANSPORTE DE GÁS LTDA, CNPJ 52.292.745/0001-75, inscrita na JUCESP n.º 35202303011, de propriedade do executado AGUINALDO XAVIER.

Feito a Penhora, nomeei como fiel depositário, Abílio Ataíde de Araújo.....
Abílio Ataíde de Araújo.....

que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu cumpri-lo. Cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito, sem prévia autorização do MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível desta Comarca, na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo Depositário.


Oficial de Justiça


Depositário



1457
1

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 - Praia Grande - SP
Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagle2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: 0002415-54.1998.8.26.0477
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Requerente: Espólio de Abílio Ataíde de Araujo representado por seu inventariante Renato da Silva Araújo
Requerido: Aguiinaldo Xavier

CONCLUSÃO

EM 24/08/2017, faço os autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu _____, escr. Digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renato Zanella Pandin e Cruz Gandini

Vistos.

Fls. 397/436: Digam sobre o laudo, no prazo legal.
No mesmo prazo, diga o exequente se tem interesse em eventual leilão eletrônico, devendo indicar empresa, pela qual se dará o precatório.
Arbitro os honorários definitivos em R\$ 1.400,00.
Intime-se o autor para o depósito da diferença, no prazo legal.
Sem prejuízo, espece-se a mandado de levantamento, relativo os honorários provisórios e, intime-se o perito via "e-mail", para retirada.
Int.

Praia Grande, 24 de agosto de 2017.

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

RECEBIMENTO

Em 24/08/2017, recebi os autos com o despacho supra.
Eu, _____, escrevente, subscrevi.