

Foro de Peruíbe / 1ª Vara



0002922-06.2010.8.26.0441

Classe : Procedimento Comum Cível
 Assunto principal : Condomínio
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 10.000,00
 Volume : 1/1
 Reqte : **Doroti dos Santos Briquez**
 Advogado : Enil Fonseca (OAB: 22345/SP)
 Reqdo : **Francisco de Assis Ferreira**
 Advogada : Valéria Alvarenga Rollemberg (OAB: 176996/SP)
 Observação : Ação: 31031 - Procedimento Ordinário
 Ação Complementar: 128 - Extinção de
 Condomínio
 Distribuição : Livre - 25/05/2010 15:08:49

2010/000797
Titular 1

RTE: DOROTI DOS SANTOS BRIQUEZ
 ADV: ENIL FONSECA
 OAB: 22345/SP
 RDO: FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA

Nº DE ORDEM: 01.01.2010/000797



AUTUAÇÃO

1
Vara

AÇÃO ORDINÁRIA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Requer benefícios da Gratuidade Judiciária.

Requer citação via postal.

1131 201005251422 441-01-2010.002922-70

DOROTI DOS SANTOS BRIQUEZ,
brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG/SP. 10.548.554 e inscrita no CPF/MF sob o n°. 062.262.398-2004; residente e domiciliada a Rua Saldanha da Gama n°. 138 apartamento 33-A, em São Vicente/SP.; qualificada na inclusa procuração e por seu advogado vem propor em face de

FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA,
brasileiro, solteiro, aposentado, portador do RG/SP. 4.336.780-x e inscrito no CPF/MF sob o n°. 038.183.068-34, domiciliado e residente na Cidade e Comarca de São Vicente/SP, à Rua Pero Correa n° 63 apartamento 34 Bairro de Itararé CEP. 11320-140; apresente ação **ORDINÁRIA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO;** expondo para tanto os fatos e o direito:

03


OS FATOS.

I. Conforme a documentação acostada; constante da Carta de Adjudicação passada pelo MM Juiz da Segunda Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.; nos autos do processo 590.01.2002.004278-3 (nº de ordem 100/2002) por sentença de 06 de fevereiro de 2009; a Autora passou a ser proprietária, em condomínio com o Réu do seguinte imóvel; situado na área rural das Cidade de Peruíbe/SP; que assim se descreve:

50% (cinquenta por cento) da parte ideal do imóvel objeto da matrícula 102.895/R.04 de 22 de setembro de 1998 e adquirido pelo Réu por Escritura de Venda e Compra de 14 de janeiro de 1998 do Tabelionato de Itariri/SP; Comarca de Itanhém/SP, livro 028 fls. 144/145 a saber: Imóvel denominado "Sítio do Tuca" (atual Sítio São Francisco de Assis - AV.05 - matrícula 102.895- Itanhaém), cadastro rural nº. 642.070.000.566/7; constituído de uma gleba de terras destacada de uma área maior do Sítio Guatiaia, denominada posse 30, situada na zona rural do Município de Peruíbe/SP; perímetro 18 de Peruíbe, medindo 90,00 ms de frente para a Estrada; por 209,00 ms da frente ao fundos, tendo nos fundos 140,00 ms, confinando do lado direito de quem da estrada olha para o terreno para outra estrada com a qual faz esquina; do lado esquerdo com área remanescente de propriedade de José Ribeiro da Silva ou sucessores e nos fundos com terras remanescentes da Fazenda Guatiaia - Ondalite S/A; encerrando área de 20.273 ms²; (2,0273ha); cadastrado no INCRA sob o nº. 642.070.000.566-7 e em área maior de 258,Sha; módulo fiscal 10,00 e fração mínima de parcelamento 2,0).

II. No imóvel existe uma casa de alvenaria, com todas as suas dependências; outras construções e equipamentos destinados ao abrigo de animais, depósitos, etc.

III. Ocorre que o referido imóvel não permite divisão cômoda entre os condôminos, pois a edificação existente é bastante valiosa e não permite, também divisão cômoda



além disso, o módulo mínimo de parcelamento do estabelecido pelo INCRA é de 2,0ha; ou seja, o tamanho todo do imóvel.

IV. A Autora tentou a venda do imóvel, porém, o Réu não concordou e não manifesta interesse na compra da parte pertencente a Autora.

V. Resta assim, requerer o processamento da alienação jurídica do referido imóvel partilhando entre os condôminos o resultado da venda.

VI. Resta ainda constatar que sendo área rural na com o modulo mínimo; medindo apenas 90 ms de largura; a sua divisão tornará as partes destinadas aos condôminos impróprias ao seu destino agrícola.

DO PEDIDO.

VII. Diante do exposto e pelo rito do Art. 1.113 e seguintes do CPC, vem requerer a alienação do imóvel em público leilão; após a avaliação a ser efetivada por Perito de confiança do Juízo; facultando-se as partes os Assistentes Técnicos.

VIII. Efetivada a licitação de venda do imóvel com todas as suas benfeitorias; bem como deduzidas as despesas e custas processuais, aguarda a divisão do que for apurado pela venda.

DA CITAÇÃO DO RÉU.

IX. Requer a citação do Réu por carta, com AR para querendo, contestar o prazo legal ou proceder oferta pela meação da Autora; sob pena de prosseguir a alienação judicial em todos os seus termos.

DO PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA.

X. A Autora é viúva, aposentada, recebendo baixos vencimentos e não possuindo outras rendas que

05

lhe permitam arcar com as despesas do processo; inclusive da perícia de avaliação; editais e leilão de licitação para venda do imóvel sem prejuízo de sua manutenção. Requer assim nos termos do pedido assinado com base na Lei 1.060/50 seja-lhe concedida a Gratuidade Judiciária.

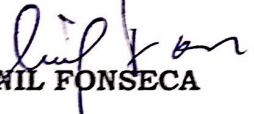
XI. Procedente; e em caso de contestação e não concordância da venda judicial ou oferta pela meação da Autora; aguarda a condenação do Réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários do advogado, estes fixados na conformidade do Art. 20 §4 do CPC e incidente sobre o valor resultante da venda em público leilão.

Da à presente tão somente para custas iniciais o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Termos em que,

Pede deferimento.

São Vicente, 24 de maio de 2010.


EMÍL FONSECA

OAB/SP. 22.345

MATRICULA
18.525

FOLHA
1

Santos, 07 de Janeiro de 1983

74
07
2

IMÓVEL: - O APARTAMENTO N.º 63, no 6.º andar ou 7.º pavimento do Edifício Washington, situado à Av. Washington Luiz n.º 194, confrontando de um lado com uma área livre de iluminação e ventilação e com as escadarias, de outro lado também com uma área livre de iluminação e ventilação e com o hall de circulação, nos fundos com uma área livre e na frente com o hall de circulação, tendo uma área útil de 71,91 mts², uma área comum de 28,10 mts², num total de 100,01 mts², pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,341% no respectivo terreno, com direito ao uso de uma vaga ou espaço numerado para estacionamento de auto. O terreno do edifício acha-se descrito na especificação do condomínio arquivada neste Cartório. - **PROPRIETÁRIA:** L.M.G. ARQUITETURA, ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., firma com sede em Santos à Av. Epitácio Pessoa n.º 275, inscrita no CGC/MF sob n.º 51.641.611/0001-50. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob n.º 4, na Matrícula 9.770, desta Cartório. Santos, 07 de Janeiro de 1983. - O escrevente, *[assinatura]*. O Oficial maior, *[assinatura]*.

Doc. 06

R. 1 - 18.525. - Santos, 07 de Janeiro de 1983. **TRANSMITENTE:** - L.M.G. ARQUITETURA, ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., qualificada na Matrícula supra. **ADQUIRENTE:** FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, portuário, RG. 4.336.780, CIG. n.º 038.183.068-34, domiciliado em Vicente de Carvalho-Guarujá-SP, na Estrada Municipal n.º 185 - Bloco D, - apto. 23. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 01 de dezembro de 1982, lavrado na forma do art. 61, § 5.º da Lei 4380/64, alterada pela Lei 5049/66 e do art. 26, do Dec. Lei n.º 70/66. **VALOR:** Cr\$ 6.070.556,00. - O escrevente habilitado, *[assinatura]*. O Oficial maior, *[assinatura]*.

R. 2 - 18.525. - Santos, 07 de Janeiro de 1983. - **DEVEDOR:** FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA, qualificado no R. 1, supra. **CREDORES:** ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA FAMÍLIA PAULISTA, com sede em Santos na rua João Pessoa n.º 63, inscrita no CGC. sob n.º 58.239.831-0001-09. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 01 de dezembro de 1982, lavrado na forma do art. 61, § 5.º da Lei 4380/64, alterada pela Lei 5049/66 e do art. 26, do Dec. Lei n.º 70/66. **VALOR:** - Cr\$.... 5.060.556,00, pagáveis em 180 prestações mensais, do valor mensal inicial e acessórios de Cr\$ 70.497,80, vencendo-se a 1a. em 10.01.1983, aos juros de 9,5% a.a. e as demais condições constantes do título. O escrevente, *[assinatura]*. O Of. maior, *[assinatura]*.

Av. 3 - 18.525, - Santos, 07 de Janeiro de 1983. **EMITENTE E FAVORECIDA:** ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA FAMÍLIA PAULISTA, qualificada no R. 2, supra. **DEVEDOR:** FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA, qualificado no R. 1, supra. **TÍTULO:** Cédula Hipotecária Integral n.º 5.191, Série A, emitida aos 01.12.1982. **VALOR:** Cr\$ 5.060.556,00, pagáveis na forma prevista na hipoteca objeto do R. 2, acima. - O escrevente habilitado, *[assinatura]*. O Oficial maior, *[assinatura]*.

Av. 4 - 18.525. - Santos, 22 de novembro de 1984. Por Instrumento particular de 30 de dezembro de 1983, a FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., inscrita no CGC/MF sob n.º 53.146.221/0001-30, com sede em Santos a rua João Pessoa n.º 63, requereu a necessária averbação na Matrícula supra, a fim de ficar constando a cessão de crédito hipotecário da ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA FAMÍLIA PAULISTA, à seu favor, da Cédula Hipotecária Integral n.º 5.191, Série A, emitida em 01/12/82, do valor de Cr\$ 5.060.556,00, em seu "campo" 7.1, averbada sob n.º 3, tendo como devedor FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA, solteiro, maior, portuário, RG. 4.336.780, CIG. n.º 038.183.068-34. O Of. hab. *[assinatura]*. O Of. maior, *[assinatura]*.

(continua no verso)

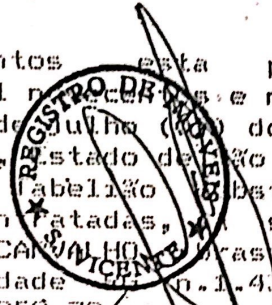
FORUM DA COMARCA DE SAO VICENTE - SP
SEÇÃO DE REPROGRAFIA E AUTENTICAÇÃO
XÉROX E XÉROX
Elisabele Antunes
Escrevente - Chefe

COMARCA DE SAO VICENTE - SP
SEÇÃO DE REPROGRAFIA E AUTENTICAÇÃO
XÉROX E XÉROX
Elisabele Antunes
Escrevente - Chefe
Com. art. 2.º, B
São Vicente, em
quando: *[assinatura]*

37
102
7
31
7
Doc. 02

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

VALOR: R\$.50.000,00



S- A- I- B- A- M, quantos esta pública escritura bastante virem, que no ano de mil novecentos e noventa e seis (1.996), aos dois (02) dias do mês de julho do dito ano, nesta cidade e comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, em Cartório, e perante mim Escrevente e o tabelião substituto, compareceram partes entre si, justas e com patadas, a saber: como outorgantes vendedores: o Sr. PAULO CARVALHO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.1.430.268-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob n.218.176.858-72, e sua mulher a Sra. ROSALIA TARKANY CARVALHO, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.5.846.906-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob n.134.084.138-00, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n.6.515/77, residentes e domiciliados em São Vicente, Estado de São Paulo, à Rua Saldanha da Gama, n.138 - apto.33; e como outorgada compradora: a Sra. DOROTI DOS SANTOS BRIQUEZ, brasileira, atendente de enfermagem, viúva, portadora da cédula de identidade RG n.10.548.554-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob n.140.756.288-68, residente e domiciliada em São Vicente, Estado de São Paulo, à Rua Fernando Costa, n.45; os presentes reconhecidos entre si, de mim escrevente, reconhecidos como os próprios de que trato, mediante os documentos apresentados, xerocopiados e arquivados na pasta n.128, sob o n.005, do que dou fé. E, perante mim pelos vendedores, me foi dito que, por esta e na melhor forma de direito e mediante o preço certo e ajustado de R\$.50.000,00 - (CINCOENTA MIL REAIS), que confessam receberem através dos seguintes cheques: - n.002450-3, sacado contra o Banco n.237, agencia n.0537, no valor de R\$.34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais); n.984696-4, sacado contra o Banco n.033, agencia n.0241, no valor de R\$.6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) e n.984700-6, sacado contra o Banco n.033, agencia n.0241, no valor de R\$.9.000,00 (nove mil reais), os quais conferidos e achados corretos, de cujas quantias dão a mais plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais o repetirem, ao mesmo outorgado, VENDEN, como de fato e na verdade ora vendido tem, o seguinte imóvel, de que são senhores e legítimos possuidores, completamente livre e desembaraçado de dívidas e ônus reais de qualquer natureza, inclusive hipotecas legais ou convencionais e mesmo impostos em atraso, situado na cidade e comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, perímetro urbano, a saber: - O APARTAMENTO SOB N.033 (trinta e três), localizado no 3. andar ou 4. pavimento do EDIFÍCIO KING GEORGE, do bloco, situado à Rua Saldanha da Gama, n.138; possuindo a área útil de 85,15 metros quadrados, área comum de 36,36 metros

FORUM DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP
SEÇÃO DE REPROGRAFIA E AUTENTICAÇÃO
XEROX E XEROX
Elisabete Antunes
Escrevente - Oficial

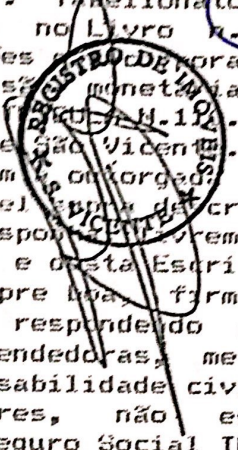
Rua JOAO RAMALHO, n.442

AUTENTICAÇÃO
Confere com o original, na forma do art. 2º, § 1º da Lei 8.906/94.
São Vicente, SP, 02 de julho de 1996

1. CARTORIO DE NOTAS - COMARCA DE SAO VICENTE - SP.

103
32
38

quadrados, no total de 121,51 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 1,07% do todo. Imóvel esse que encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, pelo n.16.00086.0048.00138.022. Imóvel esse havido pelos outorgantes, nos termos da Escritura lavrada nas notas do 7. Tabelionato de Santos-SP., em data de 30 de junho de 1.986, no Livro n.433, folhas n.118, adquirido de Sahade - Construções e Melhoramentos Ltda., pelo valor de CZ\$.104.000,00 (expressão monetária da época), devidamente registrada sob n.01 na MATRÍCULA n.110.233, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente. E, desde já, eles outorgantes, cedem e transferem, em plena e livre disposição, domínio, direito, ação e posse sobre o imóvel aqui descrito, para que a mesma outorgada dele use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, por força desta Venda e desta Escritura que eles outorgantes, se obrigam a fazerem sempre boa, firme e valiosa, por si, herdeiros ou sucessores, respondendo pela evicção, na forma da Lei. Pelos outorgantes vendedores, me foi dito expressamente sob as penas da Lei e responsabilidade civil e criminal que:- A.)- Não sendo empregadores, não estão pessoalmente vinculados ao Instituto Nacional Seguro Social INSS, não estando assim incursos nas restrições imposta pela respectiva Lei Organica e seu Regulamento; b.)- Que encontram-se quites com as despesas condominiais previstas no artigo 2. parágrafo 2. da Lei n.7.433/85; c.)- Que apresentam neste ato a Certidão Negativa de Ônus, reais reipersecutórias relativa ao imóvel, datada de 02 de julho de 1.996, à qual segue em anexo com o traslado; d.)- Que não há contra eles nenhum feito ajuizado fundado em ação real ou pessoal, que possa envolver o imóvel ora alienado, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou de outro Ônus real incidentes sobre o mesmo imóvel, declaração essa que fazem sob a pena de responsabilidade civil e criminal, nos termos do artigo 1, inciso IV, 3. do Decreto n.93.240/86. Pela Outorgada compradora me foi dito que:- a.)- Aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos; b.)- Que tem conhecimento da Lei n.7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.93.240/86 e, examinando a certidão negativa de Ônus ações reais e pessoais reipersecutórias, aceitando inclusive as declarações prestadas pelos outorgantes; c.)- Que se responsabiliza por eventuais débitos de impostos acaso incidentes sobre o imóvel, de conformidade com parágrafo 2. artigo 1. do Decreto n.93.240/86, que dispensa as demais certidões constantes do artigo 1. parágrafo 2. da Lei n.7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.93.240/86. d.)- Finalmente, pela outorgada compradora, foi reiterado expressamente que conhece os vendedores. As partes contratantes AUTORIZAM o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder a todas as averbações e cancelamentos que se fizerem necessários ao registro da presente escritura. E, de como assim me disseram, dou fé, e me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, que lhes sendo lida acharam conforme, outorgaram, aceitaram, e assinam, declarando dispensar a presença de testemunhas, nos termos do Item n.24, Capítulo XIV das normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. O imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a ele relativo, foi pago junto na Prefeitura Municipal de São Vicente,



FORUM DA COMARCA DE SAO VICENTE - SP.
SEÇÃO DE REPRODUÇÃO E AUTENTICAÇÃO
XEROX E XEROX
Elisabete Antunes
Escritório - Chefe

Rua JOAO RAMALHO, n.442

AUTENTICAÇÃO
Confere com o original, na forma do art. 2º, § 1º da Lei 8.906/94.
São Vicente, 02/07/2010
Ad. [Signature]

104
7
33
39

1. CARTORIO DE NOTAS - COMARCA DE SAO VICENTE - SP.

conforme guia com autenticação mecânica sob n. 108, no valor de R\$. 1.000,00, em data de 02/07/1.996. O valor venal para efeito de I.T.R.I. é de R\$. 40.503,05, e para os demais fins é de R\$. 50.000,00. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária "DOI" referente à Instrução Normativa S.R.F. 017/95 e 50/95. Eu, (a.) VERA LUCIA MONTEIRO ALVAREZ, escrevente habilitada a escrevi. Eu, (a.) (BEL. FERNANDO TAVEIRA GARCIA) Tabelião Substituto a subcrevi. (a.a.) // PAULO CARVALHO ROSALIA TARKANY CARVALHO // DOROTI DOS SANTOS BRIQUEZ. De damente selada). NADA MAIS. Tradadada em seguida pelo Centro de Processamento de Dados do 1.º Cartório de Notas de São Vicente, por VERA LUCIA MONTEIRO ALVAREZ, Eu, (a.) (BEL. FERNANDO TAVEIRA GARCIA), Tabelião Substituto a subcrevo e assino em público e lido.



EN TEST. DA VERDADE

BEL. FERNANDO TAVEIRA GARCIA
TABELIAO SUBSTITUTO

1.º CARTORIO DE NOTAS
SAO VICENTE - SP

Valor cobrado pela Escritura
Ao Serventuário... R\$. 492,19
Ao Estado... R\$. 132,89
Ao IPESP... R\$. 98,44
Outros... R\$. 4,02
Total... R\$. 728,44
Responsável:-

REGISTRO DE
IMÓVEIS E AN.
S. VICENTE - SP
Emol. R\$. 329,31
no Est. R\$. 88,92
Scr. R\$. 65,87
Total R\$. 484,10
Recolhimento feito pela gula
n.º 135 de 1996

REGISTRO DE IMÓVEIS
São Vicente - SP
Prenotado n.º 318601

FORUM DA COMARCA DE SAO VICENTE - SP
SEÇÃO DE REPROGRAFIA E AUTENTICAÇÃO
XEROX E XEROX
Elisabets Antunes
Escrevente - Chefe

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

149

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

*Setor de
Perícia
01/07/10*

REF. : PROC. Nº 0002922-06.2010.8.26.0441

AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

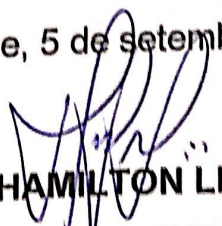
REQ^{to} : DOROTI DOS SANTOS BRIQUES

REQ^{do} : FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA

HAMILTON LEVY CORRÊA, perito judicial nos autos em epígrafe vem, mui respeitosamente requerer prazo suplementar de 30 (trinta) dias para entrega do Laudo, tendo em vista a necessidade de diligências complementares para conclusão dos trabalhos.

Nestes termos, / P. Deferimento.

Peruíbe, 5 de setembro de 2014.



ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA
PERITO JUDICIAL

441 FPGT.14.0002922-2 000914 1115 75

441 FPGT.14.0002922-2 000914 1110 07

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

150

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

*Setor de Perícias
01/10/14
797/10*

141 FPUE.14.00032615-4 01/10/14 0902 58

REF. : PROC. Nº 0002922-06.2010.8.26.0441

AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

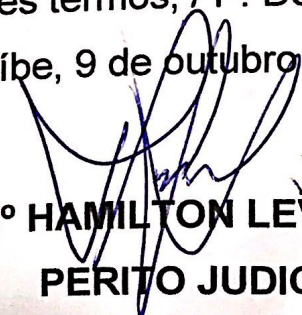
REQ^{te} : DOROTI DOS SANTOS BRIQUES

REQ^{do} : FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA

HAMILTON LEVY CORRÊA, perito judicial nos autos em epígrafe vem, mui respeitosamente requerer prazo suplementar de 30 (trinta) dias para entrega do Laudo, tendo em vista a necessidade de diligências complementares para conclusão dos trabalhos.

Nestes termos, / P. Deferimento.

Peruíbe, 9 de outubro de 2014.


ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA
PERITO JUDICIAL

I. PRESSUPOSTOS

1 – REQUERENTE

DOROTI DOS SANTOS BRIQUEZ

2 – REQUERENTE

FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA

3 - OBJETIVO DO TRABALHO.

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel localizado na Rua 22, s/nº – atual Sítio São Francisco – Parque Serramar, município de Peruíbe/SP, objeto da matrícula nº 102.859 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP.

4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Rua 22, s/nº – atual Sítio São Francisco – Parque Serramar, município de Peruíbe/SP, inscrito no INCRA sob nº 642.070.000.566-7.



4.2 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

5.1 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho atende a seguinte norma:

5.1.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

II - VISTORIA

No mês de Agosto do ano de 2.014, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

A área objeto desta lide localiza-se na Rua 22 s/nº – Sítio São Francisco – Parque Serramar, município de Peruíbe/SP

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito a partir da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, na altura do km 352, adentra-se à Estrada Particular (Rua 22) e percorre-se cerca de 2,5 km de asfalto + 1,1 km de estrada de terra, chegando à uma bifurcação onde se toma à direita e percorre-se 800,00 metros até o imóvel em lide.

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

6
157



Foto nº 01: Vista da Estrada Particular conhecida como Rua 22. O observador encontra-se defronte ao imóvel em lide olhando em direção à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.



Foto nº 02: Outra vista da Rua 22. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.



Foto nº 03: Vista da frente do imóvel em lide.



Foto nº 04: Outra vista da frente da propriedade em estudo.



Foto nº 05: Mais uma vista da frente da propriedade e seu confrontante lateral direito.



Foto nº 09: Vista da benfeitoria existente no interior do imóvel.



Foto nº 12: Vista de um lago com área de 400,00 m².



Foto nº 15: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de ferro.



Foto nº 20: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de ferro.

III.4.4 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

O valor total das benfeitorias será dado pela

seguinte somatório:

$$V_b = R\$ 57.400,00 + R\$ 7.500,00$$

$V_b = R\$ 64.900,00 - 10/14$ - (Sessenta e quatro milo e novecentos reais)

III.5 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pelo valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

→ Valor do terreno	R\$	304.100,00
→ Valor das benfeitorias	R\$	<u>64.900,00</u>
→ Valor do imóvel	R\$	369.000,00

- 10/14 - (Trezentos e sessenta e nove mil reais).

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

43

194

IV – CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica

da Engenharia de Avaliações, estima este signatário o valor do imóvel:

“IMÓVEL LOCALIZADO À RUA 22, S/Nº,

PARQUE SERRAMAR, MUNICÍPIO DE

PERUÍBE – SP.

em: **R\$ 369.000,00 – 10/14 – (Trezentos e**

sessenta e nove mil reais).



237


Matrícula nº
102895

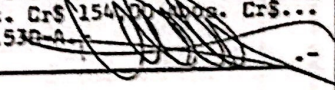
MATRÍCULA Nº 102.895	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL SÍTIO DO TUCA	FOLHA 1.-
--------------------------------	---	---------------------

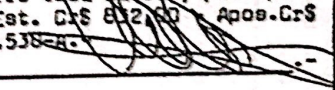
CADASTRO Rural	Nº 642.070.000.566/7	SETOR
LOTE	QUADRA	RUA Estrada

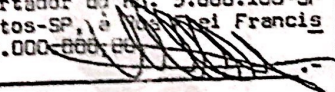
IMÓVEL: Uma Gleba de Terras destacada de uma área maior do Sítio Guatiana denominada posse 30, situada na zona rural do município de Peruíbe perímetro 18 de Peruíbe, medindo 90,00ms. de frente para a Estrada; -- por 209,00ms. de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos 104,00ms., confinando do lado direito de quem olha para o terreno com outra estrada, com a qual faz esquina, do lado esquerdo com área remanescente de propriedade de José Ribeiro da Silva e nos fundos com terrenos da Fazenda Guatiana - Ondalita S/A, encerrando a área de 20.273,00ms2. CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 642.070.000.566/7, com a área total de 258,8ha.; módulo fiscal 10,0; no de mod. fiscal 19,00; fração mínima de parcelamento 2,0.-

PROPRIETÁRIOS: OSCAR BORILLE, corretor de imóveis, RG. 5.003.428 e sua mulher LUCY BORILLE, do lar, RG. 3.819.367, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, CIC. do casal nº. 331.925.538-04, domiciliados em São Paulo-SP, a Rua Vitor Costa nº 591 Jardim da Saúde.-

TÍTULO AQUISITIVO: R.1 - Matrícula nº 78.030.- Itanhaém, 07 de Fevereiro de 1.984.-
O Escrevente Autorizado 

Av.1 - Itanhaém, 07 de Fevereiro de 1.984.-
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 18 de Outubro de 1.983, das notas do Cartório de Itariri, livro nº. 15-A, as fls. 15, para ficar constando que o imóvel recebeu a denominação de SÍTIO DO TUCA.-(Emol. Cr\$ 770,00 - Est. Cr\$ 154,00 - Apos. Cr\$... 154,00 - Total: Cr\$ 1.078,00).- Recibo nº 39.538-A.
O Escrevente Autorizado 

R.2 -- Itanhaém, 07 de Fevereiro de 1.984.-
Nos termos da Escritura referida na Av.1, os proprietários venderam o imóvel a GILBERTO FERNANDES MERCADO, brasileiro, corretor de imóveis, - RG. 3.009.112-SP, CIC. 138.878.318-53, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com Izael Coelho Mercado, domiciliado em - São Paulo-SP, a Rua João Cordeiro nº 33, Bairro Vila Carrão, pelo preço de Cr\$ 200.000,00.-(Emol. Cr\$ 4.158,00 - Est. Cr\$ 832,00 - Apos. Cr\$ 832,00 - Total: Cr\$ 5.822,00).- Recibo nº 39.538-B.
O Escrevente Autorizado 

R.3 -- Itanhaém, 11 de Julho de 1.984.-
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 22 de Junho de 1.984, -- Nos termos do Cartório de Itariri, livro 15-A, as fls. 82, os proprietários GILBERTO FERNANDES MERCADO, corretor de imóveis, RG. 3.009.112-SP e sua mulher IZABEL COELHO MERCADO, do lar, RG. 8.709.856-SP, brasileiro e sua mulher IZABEL COELHO MERCADO, do lar, RG. 8.709.856-SP, brasileiro e sua mulher IZABEL COELHO MERCADO, do lar, RG. 8.709.856-SP, brasileiro, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, CIC. do casal nº 138.878.318-53, domiciliados em São Paulo-SP, a Rua João Cordeiro nº 33, Vila Carrão, venderam o imóvel a JOÃO DE SOUZA SANTIAGO, brasileiro, bancário, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com Darci Pinto Santiago, portador do RG. 5.666.188-SP e do CIC. 146.738.518-20, domiciliado em Santos-SP, a Rua Frei Francisco de Sampaio 231, apto 62, pelo preço de Cr\$ 2.000.000,00.
O Escrevente Autorizado 

R.4 - Itanhaém, 22 de setembro de 1998.
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 14 de janeiro de 1998, das notas do Cartório de Itariri, Comarca de Itanhaém-SP, livro 028, fls. 144/145, e Requerimento do interessado, datado de 14 de janeiro de 1998, os proprietários JOÃO DE SOUZA SANTIAGO e sua mulher DARCI PINTO SANTIAGO, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele bancário, RG. 5.666.188-SP, ela do lar, RG. 5.302.856-9-SP, inscritos no CPF. nº. 146.738.518-20, domiciliados em Santos-SP, a Rua Frei Francisco de Sampaio, 231, aptº. 62, Aparecida, venderam o imóvel a FRANCISCO DE ASSIS FERREIRA, brasileiro, solteiro, aposentado, RG. 4.336.780-X-SP, CPF. 038.183.068-34, domiciliado em Santos-SP, a Avenida Washington Luiz, 194, aptº. 63, pelo preço de R\$

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL
Microfilmado

Bel. JOÃO MOLINA CERVANTE
OFICIAL

DESPACHO

Processo Físico nº: 0002922-06.2010.8.26.0441
Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Condomínio
Requerente: Doroti dos Santos Briquez
Requerido: Francisco de Assis Ferreira

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANDERSON JOSÉ BORGES DA MOTA

Vistos.

Considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, a alienação judicial eletrônica emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do fórum. Isto porque, através do uso da rede mundial de computadores, é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo processo de alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado.

Ante a implantação do sistema eletrônico de leilão (Provimento CSM nº 1.625/09) e agora expressa previsão legal no artigo 882, §1º, do NCPC, nomeio a empresa “LANÇE JUDICIAL” (LANÇE ALIENAÇÕES ELETRONICAS LTDA.) para a realização da hasta pública.

Intime-se a empresa responsável, por “e-mail”, para que, apresente a minuta do edital a ser fixada no local de costume para conferência e, posteriormente, comprove a sua publicação com antecedência mínima de 05 (cinco) dias (art. 887, §1º e 2º, NCPC). Atente-se para o valor fixado na sentença a fls.253.

Desde já, em caso de arrematação, fixo a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Intimem-se as partes, na pessoa na pessoa de seu advogado, mediante a publicação desta decisão no Diário da Justiça Eletrônico (art. 889, inciso I, NCPC), ou pessoalmente caso não tenha advogado nos autos.

Intime-se.

Peruíbe, 12 de dezembro de 2019.

ADVOGADOS:

Dr. Enil Fonseca OAB: 22345/SP

Valéria Alvarenga Rollenberg 176996

Fls. 107

cx 36

Fls. _____
 Fls. _____
 Fls. _____
 Fls. _____
 Fls. _____
 Fls. _____
 Fls. _____

cls 31/05/10	pb urg	19 (9)	Pz 5/8/14
pb	AGPB		(vistoria)
AG	16/3/2012	and	Pz 10/11/14
09/01/2011	Pz 19/4/12		Mesa Lilian
cls 21/10	cls 19/4/12	AGPB 30/10	cls 07/11
exp. ur	exp. ur	04/12/12 (19/11)	PB 26
- pb		Pz-04/03/13	Expediente
AGPB	cls 11/7/11	Pz-02/5/13	
Pz 21/6/11	G-13	Pz 02/8/13	
Pz 02/6/11 (11)	exp. urG (Int)	exp. ofus PGE	
pb (cont)	PB-URG	P 11/11/13	
AG PB	AGNB	Pz-10/3/14	
Pz 21/6/11 (8)	P06/9/12 (22/8)	Exp. INT	
pb (exp)	P21/9/12 (6/9)	(14/2)	
AG PB	JUNTADA	exp. ur	
Pz 05/11/11 (8)	cls 20/8/12	Baixa 11/06/14	
cls 22/8/11	G-1	Pz 01/02/14	
exp. ur	exp. urG	cls 01/17/06	
	AG Conferencia	PB-14/07	

Handwritten scribbles and large numbers: 10, 5, 13, 36

JUNTADA

JUNTADA

Handwritten notes at the bottom left: 17/10/2011, 12