



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 1030159-96.2016.8.26.0405

(Ação de Extinção de Condomínio C/C Cobrança)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, inscrita no CPF/MF sob o nº 079.418.918-08, demais qualificações na ação principal, por seus advogados que a esta subscrevem, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer o início da fase de **LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO** em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.043.478-88, demais qualificações na ação principal, nos moldes a seguir mencionados:

1) Esse MM. Juízo proferiu a brilhante sentença de fls. 213 a 218 dos autos da ação principal (Doc. 01), tendo sido confirmada pelo v. acórdão de fls. 243 a 247 (Doc. 02), o qual transitou em julgado em 25/02/2021 (Doc. 03).

2) A r. sentença supramencionada condenou a parte contrária aos seguintes pedidos:

“JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido no processo nº 1030159-96.2016 para determinar a alienação judicial do imóvel localizado na Rua Professor Sud Menucci, matrícula 14.828 do 2ª



Registro de Imóveis de Osasco em 10/07/1984 (fls. 18/21).

O réu pagará, a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017), 50% dos valores que receber a título de locação de parte do imóvel.

O réu também pagará, a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017), 50% do valor referente a aluguel da casa que ele ocupa.

Apurado o valor do débito, em liquidação, será deduzido do valor do débito, 50% referente a IPTU do total do imóvel cujo pagamento junto à prefeitura do município de Osasco será de responsabilidade do réu (quem administra o imóvel), tudo a contar da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017), até a efetiva alienação judicial...”

3) Conforme se observa pela condenação transcrita acima parcialmente, é necessária a realização de prova pericial, a fim de se apurar o *quantum debeatur* à Demandante, em relação aos seguintes itens:

a) valor total do imóvel descrito na r. sentença, para fins de futura alienação judicial e consequente pagamento da cota-parte da Demandante;

b) valor do aluguel do imóvel ocupado pelo Requerido e das demais casas existentes no terreno pertencente às partes (existem mais 4 casas no imóvel em questão, além daquela ocupada pelo



Requerido, cujos aluguéis são explorados e recebidos exclusivamente por ele), para fins de cobrança de 50% (cinquenta por cento) de tais valores, os quais nunca foram repassados à Autora, lembrando que o Requerido informou que não possui documentos (contratos e recibos) sobre tais locações, eis que as mesmas se davam de forma verbal.

DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, a Demandante vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer:

1) O início da fase de liquidação de sentença, por arbitramento, nomeando-se perito judicial para realização de perícia técnica, visando a obtenção dos parâmetros acima relacionados, para liquidação da r. sentença em apreço;

2) A intimação do Requerido, por sua patrona, cientificando-o da instauração da fase de liquidação de sentença ora requerida;

3) A dispensa do recolhimento das custas para tais atos, lembrando ser a Requerente beneficiária da gratuidade processual (fls. 130)

Termos em que,
pede deferimento.



Osasco, 07 de abril de 2021

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1030159-96.2016.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

C O N C L U S ã O – Em **20 de julho de 2017**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito em exercício na 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco. Eu, Rosana Kajikawa, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Manoel Barbosa de Oliveira**

Processos nº 1030159-96.2016 (extinção de condomínio e cobrança) e nº 1030439-67.2016 (obrigação de fazer e cobrança)

Vistos.

Processo nº 1030159-96.2016

JOANA DARC DA SILVA NUNES moveu ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança contra **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES** alegando que foram casados entre fevereiro/1978 e agosto/1984 e na constância do casamento adquiriram o imóvel localizado na Rua Professor Sud Menucci, 534 (antigo nº 342), CEP 06250-250, Jardim Elvira, Osasco/SP, matrícula 14.828 do 2ª Registro de Imóveis de Osasco.

No divórcio ficou estabelecida a proporção de 50% para cada um. Em agosto/1984 a autora deixou o imóvel pois sofria maus tratos.

No referido imóvel, além da residência onde mora o réu, existem mais quatro residências: duas alugadas a terceiros cujos aluguéis são pagos inteiramente a ele, uma onde vive o filho do casal e outra sem ocupação.

Sustenta que nunca recebeu qualquer valor e tem direito a 50% de todos os valores que o requerido recebeu em decorrência dos frutos do imóvel. Afirma que o requerido não aceita vender o bem.

Considerando a utilização exclusiva do referido imóvel pede indenização correspondente 50% dos aluguéis que o requerido deixou de pagar desde a data da desocupação do imóvel pela autora até a alienação e desocupação, valores a serem obtidos por perícia técnica em liquidação de sentença; extinção do condomínio determinando-se a venda do imóvel em hasta pública; a condenação do requerido ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Juntou documentos (fls. 14/129).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Citado (fls. 142), o requerido apresentou contestação (fls. 143/150) alegando preliminar de litispendência pois a autora moveu ação nº 1030439-67.2016.8.26.0405 com partes, causa de pedir e pedidos idênticos.

No mérito, alega que se casaram em 20/02/1978 pelo regime da comunhão parcial de bens e em agosto/1984 a autora deixou o imóvel por livre vontade para conviver com outro companheiro.

Um ano após separação de fato, o réu assumiu posse pacífica do imóvel até homologação do divórcio consensual em 21/07/1991. Na ocasião, as partes convencionaram que o quinhão da autora seria comprado pelo requerido pelo preço de CR\$ 1.300.000,00, com sinal de CR\$ 500.000,00 e parcelamento do restante.

Alega que vários documentos foram furtados e rasgados, inclusive aquele que comprova a quitação do imóvel. Registrou boletim de ocorrência.

Após o divórcio e quitação referente à compra da cota da autora, o requerido iniciou a construção das demais residências no imóvel. Esclarece que arcou com as despesas da construção e do IPTU e que as residências são alugadas informalmente e não possui contratos de locação.

Afirma que no imóvel existem 05 casas e reside com sua família em uma delas; o filho do casal reside em outra; uma permanece vazia; e recebe R\$ 500,00 e R\$ 350,00 pelo aluguel das outras duas.

Pede a improcedência dos pedidos.

Sobreveio réplica (fls. 205/212).

Processo nº 1030439-67.2016 (Obrigação de fazer)

Tramita também nesta Vara ação de obrigação de fazer com pedido de tutela antecipada movida pela mesma autora contra o mesmo réu narrando os mesmos fatos (processo nº 1030439-67.2016).

Pede exibição dos contratos de locação firmados junto aos locatários dos últimos dez anos para quantificar os valores que lhe são devidos, sem os quais necessita de perícia para avaliação dos aluguéis.

Pede tutela antecipada para que os inquilinos depositem em juízo os aluguéis que se vencerem no curso do processo; condenação do requerido à obrigação de pagar 50% dos valores recebidos durante o processo e nos 10 últimos anos decorrentes dos aluguéis e/ou frutos do referido imóvel; condenação do requerido ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Citado (fl. 186), o requerido apresentou contestação (fls. 146/153) trazendo as mesmas alegações apresentadas no processo nº 1030159-96.2016 e pede aplicação de multa por litigância de má-fé por ter a autora alterado a verdade dos fatos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Sustenta que a autora permaneceu inerte durante 26 anos e somente agora cobra aluguéis de imóvel que não mais lhe pertence. Acrescenta o fato de que o requerido não é aposentado e conta somente com a renda total de R\$ 850,00.

Na audiência a conciliação resultou infrutífera. Pela autora foi dito que pretendia produzir provas orais e prova grafotécnica no documento a fl. 168. Pelo réu foi dito que pretendia produzir provas orais (fl. 209).

É o relatório.

D E C I D O.

Defiro ao requerido os benefícios da assistência judiciária. Anote-se.

Profiro o julgamento conjunto dos processos nº **1030159-96.2016 (extinção de condomínio e cobrança)** e nº **1030439-67.2016 (obrigação de fazer e cobrança)** em trâmite nesta Vara.

Pelo teor da petição inicial do processo nº 1030159-96.2016.8.26.0405 (alienação judicial e cobrança) (itens 3 e 4 – fl. 10) a autora pretende a condenação do requerido à indenização de 50% dos aluguéis que o requerido deixou de pagar à autora em decorrência de utilização exclusiva do imóvel que pertence a ambos.

No processo nº 1030439-67.2016.8.26.0405 (obrigação de fazer e cobrança) (itens 4 e 6 – fl. 14) a autora pretende a condenação do requerido à indenização de 50% dos valores recebidos por ele e não repassados em decorrência do aluguel de residências existentes no imóvel que pertence a ambos.

Considerando-se que a autora pretende 50% dos aluguéis referentes às residências existentes no imóvel localizado na Rua Professor Sud Menucci, matrícula 14.828 do 2ª Registro de Imóveis de Osasco que pertence às partes, verifico a coincidência de partes, pedidos e causa de pedir com a observação de que no processo nº 1030159-96.2016.8.26.0405 o pedido é mais abrangente pois pede-se também a extinção de condomínio e alienação judicial do imóvel.

Isto posto, *ACOLHO* a preliminar de litispendência arguida pelo réu e julgo extinto o processo nº 1030439-67.2016.8.26.0405 sem julgamento do mérito .

Desnecessária a produção de prova oral para o deslinde da questão.

Também é desnecessária prova pericial grafotécnica uma vez que apurar a assinatura do documento a fl. 183 (ou fl. 168 dos autos nº 1030439-67.2016) é absolutamente dispensável para solução da lide. Mesmo que reconhecida a autenticidade da assinatura do referido documento ele não comprovaria ter a autora vendido sua cota parte do imóvel ao requerido pois o documento não faz qualquer referência ao imóvel e é plausível a alegação da autora de que recebeu valores a título de pensão alimentícia do filho comum, menor à época.

A matéria debatida nos autos é somente de direito e de fato comprovável por meio de prova documental já acostada aos autos, de modo a autorizar o julgamento antecipado da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Trata-se de ação de extinção de condomínio e cobrança de aluguéis de imóvel adquirido na constância do casamento.

Autora e réu se casaram em 19/02/1978 (fl. 174) e adquiriram o imóvel localizado na Rua Professor Sud Menucci, matrícula 14.828 do 2ª Registro de Imóveis de Osasco em 10/07/1984 (fls. 18/21).

Divorciaram-se em 21/06/1991 (fl. 87) e ficou estabelecida a partilha do referido imóvel na proporção de 50% para cada um devidamente registrado a fl. 20.

Diz o réu ter adquirido a cota que pertence à autora pelo preço total de CR\$ 1.300.000,00 com sinal de CR\$ 500.000,00 parcelando o restante.

Ocorre que os documentos a fls. 183/185 não comprovam ter o requerido efetuado o pagamento de CR\$ 1.300.000,00 à autora a título de compra do imóvel.

Dos documentos denominados notas promissórias constam o seguinte: “Ao(s) Joana Dark da Silva pagar” (fl. 184); “Ao(s) Francisco de Assis Nunes pagarei por esta única via de nota promissória a Joana Dark da Silva Nunes” com emitente Francisco de Assis Nunes (fl. 185). Referidos documentos não demonstram recebimento de qualquer valor pela autora pois não se sabe quem são emitente e beneficiário, sequer preenchem os requisitos necessários à nota promissória e são completamente ineficazes à fazer prova da venda do imóvel ou de recebimento de valores.

As partes, portanto, detêm a comunhão dos direitos sobre o referido imóvel na fração ideal de ½ para cada parte (autora e réu) nos termos do registro a fl. 20 conforme sentença proferida na ação de divórcio (fl. 120).

A construção incorporou ao imóvel e todas as residências ali edificadas devem ser partilhadas pois o réu sempre soube ser metade pertencente à autora.

Malgrado a discordância do réu com relação à venda do bem, são procedentes os pedidos de extinção de condomínio e consequente alienação judicial.

Nesse sentido:

COISA COMUM – Extinção de condomínio – Impossibilidade de divisão cômoda – Oposição à venda do imóvel de forma amigável - Alienação judicial - Cabimento – Indenização – Bem imóvel utilizado exclusivamente por um dos condôminos – Direito do outro condômino ao recebimento de alugueres na proporção da parte ideal, pela não fruição do bem – Caracterização - Débito derivado do vínculo da copropriedade – Dever dos corréus de indenizarem o autor pela percepção de frutos com o arrendamento do imóvel e pela utilização exclusiva do bem,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

enquanto estas se perdurarem - Valores devidos a partir da citação, quando constituídos em mora – Período anterior ao ato citatório tem natureza equiparada a comodato – Sentença confirmada – RECURSOS NÃO PROVIDOS.

(Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/08/2016; Data de registro: 10/08/2016)

O casal se separou há mais de 20 anos e a autora nunca exigiu qualquer pagamento do réu pelo uso do imóvel, o que se presume ter anuído tacitamente que ele ali permanecesse e cuidasse do imóvel.

Ainda que o réu tenha construído as casas conforme alega, nunca efetuou qualquer pagamento pelo uso exclusivo do imóvel, o que de certa forma compensaria eventuais gastos com a construção.

Levando-se em conta esses aspectos o réu pagará metade dos aluguéis comprovadamente recebidos somente a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017).

Além disso, pagará também 50% do valor do aluguel referente à casa que ele ocupa, também a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017).

Ao se apurar o valor em liquidação deduzir-se-á do débito metade do IPTU incidente sobre o total do imóvel, também a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017) uma vez que a autora também é obrigada a pagar esse tributo nos termos do art. 1315, do Código Civil:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

O pedido de exibição dos contratos de locação firmados junto aos locatários para quantificar os valores que lhe são devidos é descabido pois a via eleita não é a adequada para essa finalidade, mesmo porque o requerido disse que as locações foram informais e verbalmente firmadas.

Isto posto, e o mais que dos autos consta, acolho a preliminar de litispendência arguida pelo réu e **JULGO EXTINTO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO** o processo nº 1030439-67.2016.8.26.0405.

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido no processo nº 1030159-96.2016 para determinar a alienação judicial do imóvel localizado na Rua Professor Sud Menucci, matrícula 14.828 do 2ª Registro de Imóveis de Osasco em 10/07/1984 (fls. 18/21).

O réu pagará, a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017), 50% dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valores que receber a título de locação de parte do imóvel.

O réu também pagará, a partir da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017), 50% do valor referente a aluguel da casa que ele ocupa.

Apurado o valor do débito, em liquidação, será deduzido do valor do débito, 50% referente a IPTU do total do imóvel cujo pagamento junto à prefeitura do município de Osasco será de responsabilidade do réu (quem administra o imóvel), tudo a contar da citação (juntada do AR a fl. 142 - 06/06/2017), até a efetiva alienação judicial.

Recíproca a sucumbência, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, cada para pagará honorários advocatícios no valor de R\$ 1.000,00 ao patrono da parte *ex adversa*, como remuneração para ambos os processos, suspensa a execução por serem autora e réu beneficiários da justiça gratuita tal como acima deferido. Anote-se.

Fixo os honorários da advogada nomeada ao réu (fl. 155 do processo nº 1030159-96.2016.8.26.0405 e fl. 158 do processo nº 1030439-67.2016.8.26.0405) nos termos do convênio Defensoria/OAB em 70% do valor da tabela em vigor, como remuneração para cada processo. Expeça-se uma Certidão para cada processo.

Traslade-se cópia desta sentença para o processo número 1030439-67.2016.8.26.0405.

P.R.I.

Osasco, 20 de julho de 2017.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000019777

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030159-96.2016.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada JOANA DARC DA SILVA NUNES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente) E NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA.

São Paulo, 19 de janeiro de 2021.

FÁBIO QUADROS

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n.º 41.395

Apelação Cível nº 1030159-96.2016.8.26.0405

Comarca: Osasco

Apelante: Francisco de Assis da Silva Nunes

Apelada: Joana Darc da Silva Nunes

Juiz prolator: Manoel Barbosa de Oliveira

Ação de Extinção de Condomínio c.c. Cobrança – Sentença de parcial procedência – Inconformismo do réu – Descabimento - A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum – “ex vi” do artigo 1320 CC - Verificada a fruição exclusiva do réu, prevalece o dever deste de pagar pelo uso da cota-parte da autora (artigo 1.319 do Código Civil). Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 213/218, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a Ação de Extinção de Condomínio c.c. Cobrança, ajuizada por **Joana Darc da Silva Nunes** em face de **Francisco de Assis da Silva Nunes** para determinar a alienação judicial do imóvel localizado na Rua Professor Sud Menucci, matrícula 14.828 do 2ª Registro de Imóveis de Osasco em 10/07/1984, determinando que o réu pagará, a partir da citação, 50% dos valores que receber a título de locação de parte do imóvel, bem como, 50% do valor referente a aluguel da casa que ele ocupa, assinalando, que, apurado o valor do débito, em liquidação, será deduzido do valor do débito, 50% referente a IPTU do total do imóvel cujo pagamento junto à prefeitura do município de Osasco e será de responsabilidade do réu (quem administra o imóvel), tudo a contar da citação, até a efetiva alienação judicial.

2

Apelação Cível 1030159-96.2016.8.26.0405 – Osasco – Voto n.º 41.395

ni



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformado, apela o réu a fls. 221/227, requerendo a improcedência da ação, ao argumento que a autora abandonou o lar em 10 de julho de 1984, um ano após a separação de fato, e que ele passou a usufruir do imóvel até 1991, quando foi homologado o Divórcio consensual que determinou a partilha. Aduz que por falta de instrução adquiriu a quota-parte da apelada; porém, não adotou os procedimentos cabíveis para a compra, preenchendo apenas recibos, acreditando serem suficientes para a formalização do negócio, e nesse período ciente de que o imóvel lhe pertencia por inteiro construiu cinco casas no terreno. Explica que nesse período honrou com o pagamento de IPTU e demais despesas sobre o imóvel, e por ser pessoa idosa essa é sua única renda provenientes de alugueres que totalizam R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais). Termina dizendo que a apelada deixou o imóvel por 26 (vinte e seis) anos, o que demonstra que ela ficou satisfeita e ciente que sua cota-parte fora adquirida pelo recorrente à época do divórcio.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado (fls. 231/238).

É o relatório.

Convém registrar, inicialmente, que as partes divorciaram-se em 21 de junho de 1991, quando ficou estabelecida a partilha do imóvel objeto dos autos na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um devidamente registrado na matrícula do imóvel (fls. 20 e 87).

Ressalte-se, que a fragilidade da tese do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrente de que teria adquirido a cota parte pertencente à recorrida é patente; pois, além da sua afirmação de que não adotou as medidas pertinentes para a formalização do negócio, os documentos denominados “notas promissórias”, como bem ressaltou o MM. Juiz “a quo” *“referidos documentos não demonstram recebimento de qualquer valor pela autora pois não se sabe quem são os emitente e beneficiário, sequer preenchem os requisitos necessários à nota promissória e são completamente ineficazes à fazer prova da venda do imóvel ou de recebimento de valores”* (fls. 216).

Portanto, inegável que a recorrida detém os direitos sobre 50% (cinquenta por cento) do imóvel, conforme certidão de matrícula estampada a fls. 20.

Nesse cenário, CARLOS ROBERTO GONÇALVES leciona que, *“Quando os direitos elementares do proprietário (CC, art. 1.228) pertencerem a mais de um titular, existirá o condomínio ou domínio comum de um bem. Configura-se este, portanto, quando determinado bem pertence a mais de um pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.”* (Direito Civil Brasileiro, Editora Saraiva, 2006, p. 356).

Por outro lado, o artigo 1320, “caput”, primeira parte, do Código Civil dispõe: *“A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum”*. A previsão é secundada pelo artigo 569, II, do Código de Processo Civil, que confere ao condômino a possibilidade de propor ação de divisão para obrigar os demais coproprietários a partilhar a coisa comum.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, é cediço que o condomínio garante aos condôminos usar da coisa conforme sua destinação (artigo 1.314 do Código Civil) e, no presente caso, verificada a fruição exclusiva do réu, prevalece o dever deste de pagar pelo uso da cota-parte da autora (artigo 1.319 do Código Civil).

Assim, enquanto persistir o uso da coisa somente pelo réu, em detrimento da autora, deve, sim, arcar com o aluguel mensal.

Destarte, a r. sentença deve permanecer incólume.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, e majoro os honorários advocatícios devidos pelo réu em favor do patrono da autora para R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), com fundamento no artigo 85, § 11º, do CPC, observada a gratuidade processual.

FÁBIO QUADROS

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.2.2 - Serv. de Proces. da 4ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio, sala
 315 - 3106-2132

CERTIDÃO

Processo nº: **1030159-96.2016.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio**
 Apelante **Francisco de Assis da Silva Nunes**
 Apelado **Joana Darc da Silva Nunes**
 Relator(a): **FÁBIO QUADROS**
 Órgão Julgador: **4ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2021.

Melina Sanches Silveira - Matrícula: M356938
 Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, **22 de abril de 2021**, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**

Vistos.

Primeiramente regularize a Serventia o cadastro do presente incidente, inclusive no tocante aos advogados das partes para o correto recebimento das publicações, caso necessário.

Presentes os requisitos legais, defiro à exequente os benefícios da justiça gratuita.

Na forma do artigo 511 do CPC, intime(m)-se o(a/s) executado(a/s), **pela imprensa oficial na pessoa de seu(s) patrono(s) regularmente constituído(s) no processo principal**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, providencie a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos, e se o caso, apresente sua contestação.

Após, com a manifestação ou certidão de decurso de prazo, dê-se vistas à exequente para seus requerimentos.

Intimem-se.

Osasco, 22 de abril de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0117/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Primeiramente regularize a Serventia o cadastro do presente incidente, inclusive no tocante aos advogados das partes para o correto recebimento das publicações, caso necessário. Presentes os requisitos legais, defiro à exequente os benefícios da justiça gratuita. Na forma do artigo 511 do CPC, intime(m)-se o(a/s) executado(a/s), pela imprensa oficial na pessoa de seu(s) patrono(s) regularmente constituído(s) no processo principal, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, providencie a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos, e se o caso, apresente sua contestação. Após, com a manifestação ou certidão de decurso de prazo, dê-se vistas à exequente para seus requerimentos. Intimem-se."

Do que dou fé.
Osasco, 23 de abril de 2021.

Aline Cristina Sanches da Silva

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0117/2021, foi disponibilizado na página 2533/2541 do Diário de Justiça Eletrônico em 26/04/2021. Considera-se a data de publicação em 27/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Primeiramente regularize a Serventia o cadastro do presente incidente, inclusive no tocante aos advogados das partes para o correto recebimento das publicações, caso necessário. Presentes os requisitos legais, defiro à exequente os benefícios da justiça gratuita. Na forma do artigo 511 do CPC, intime(m)-se o(a/s) executado(a/s), pela imprensa oficial na pessoa de seu(s) patrono(s) regularmente constituído(s) no processo principal, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, providencie a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos, e se o caso, apresente sua contestação. Após, com a manifestação ou certidão de decurso de prazo, dê-se vistas à exequente para seus requerimentos. Intimem-se."

Osasco, 26 de abril de 2021.

JOSIANE DAS GRAÇAS BEZERRA
Escrevente Técnico Judiciário

Orikassa Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO-SP.**

PROCESSO Nº 0004033-50.2021.8.26.0405

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado nos autos da ação acima, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por sua advogada, em atenção ao r. despacho de fls., informar e requerer o que se segue.

Informa que o Executado possui 5 (cinco) casas em seu imóvel:

Casa 1. Ocupada. Reside seu filho em comum com a Exequente, sr. Tiago da Silva Nunes, ao qual não paga aluguel;

Casa 2. Ocupada, 4 cômodos. Reside o Executado com sua esposa e filho;

Casa 3. Alugada. Possui 2 cômodos;

Casa 4. Vazia. Possui 2 cômodos;

Casa 5. Vazia. Possui 2 cômodos.

Orikassa Advocacia

A casa 4 está alugada pelo valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), não possui contrato escrito.

A casa 3 e 5 estão desocupadas há pelo menos 4 (quatro) anos.

O Executado não possui documentos elucidativos além dos apresentados nos autos principais.

O Executado sempre arcou sozinho com todos os pagamentos do IPTU, desde o ano de 1984, conforme certidão negativa de débitos anexada aos autos. Na oportunidade, junta os IPTU's desde a data de citação, conforme sentença.

Requer o Executado seja dispensado do pagamento de aluguel da sua casa para a Exequente, visto que seu filho com a Exequente, sr. Tiago, reside na maior casa e nunca pagou aluguel.

Nestes termos,

pede deferimento.

Osasco, 17 de maio de 2021.

PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA

OAB/SP 355.571



CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS

CERTIDÃO N° 011350/2021

NOME/RAZÃO SOCIAL .. : ESPÓLIO DE JOSÉ MUNHOZ BONILHA
COMPROMISSÁRIO : FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
CPF/CNPJ : 005.316.508-04
CDC : 2077720000
INSCRIÇÃO CADASTRAL . : 24463.44.94.0289.00.000.03
ENDEREÇO : RUA PROFESSOR SUD MENUCCI, 534 - L 329 Q 10 - Munhoz Junior - Osasco/SP - 06250-250
FINALIDADE : JUDICIAL

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal na cobrança de débitos provenientes de impostos, taxas e multas que venham a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo inclusive em relação aos tributos e períodos referidos nesta certidão, observando-se a validade desta certidão por 06 (seis) meses, contados a partir da data abaixo, nos termos do Art. 318, § único da Lei Complementar nº 139 de 24/11/2005. Certificamos que o contribuinte acima identificado **NADA** deve a esta prefeitura. É o que cumpre informar. Foi a presente certidão emitida eletronicamente.


Osasco, 6 de Maio de 2021

A aceitação desta certidão esta condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br


Válida até: **02/11/2021**

Código de Controle da Certidão: **F34C.45D5.8A11**

Atenção: *Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*


 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU 2017 Imposto Predial e Territorial Urbano	
CADASTRO DO IMÓVEL 2077720000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO 1.745,27	
PROPRIETÁRIO JOSE MUNHOZ BONILHA			
COMPROMISSÁRIO FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR 06250-250 - OSASCO - SP		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA PROFESSOR SUD MENUCCI - 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR 06250-250 - OSASCO - SP	
MENSAGENS			

Tipo de Edificação: 02-RESIDENCIAL SOBRADO	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
<input type="checkbox"/> GARAGEM	<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO
<input type="checkbox"/> ESPECIAIS	
Cód. Cobrança: NORMAL	
A.T....: 125,0000	B.C....: 224,87
A.C....: 292,2000	A.D....: 0,0000
T.P....: 5,0000	T.I....: 0,0000
V.V.T.: 22.050,33	V.V.P.: 100.765,81
V.V.E.: 0,00	V.V.I.: 122.816,14
I.T....: 0,00	I.P....: 1.350,98
I.E....: 0,00	Z.F....: 5
T.C.R.: 394,29	V.C....:
Legenda	
A.T....: Área do Terreno	B.C....: Base de Cálculo
A.C....: Área Construída	A.D....: Área Ideal
T.P....: Testada Principal	T.I....: Testada Ideal
V.V.T.: Valor Venal Terreno	V.V.P.: Valor Venal Prédio
V.V.E.: Valor Venal Excesso	V.V.I.: Valor Venal Imóvel
I.T....: Imposto Territorial	I.P....: Imposto Predial
I.E....: Imposto Excesso	Z.F....: Zona Fiscal
T.C.R.: Taxa de Coleta	V.C....: Valor Compensado

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU 2018 Imposto Predial e Territorial Urbano	
CADASTRO DO IMÓVEL 2077720000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO 1.772,44	
PROPRIETÁRIO ESPÓLIO DE: JOSÉ MUNHOZ BONILHA			
COMPROMISSÁRIO FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR 06250-250 - OSASCO - SP		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA PROFESSOR SUD MENUCCI - 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR 06250-250 - OSASCO - SP	
MENSAGENS			

Tipo de Edificação: 02-RESIDENCIAL SOBRADO	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
<input type="checkbox"/> GARAGEM	<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO
<input type="checkbox"/> ESPECIAIS	
Cód. Cobrança: NORMAL	
A.T....: 125,0000	B.C....: 228,37
A.C....: 292,2000	A.I....: 0,0000
T.P....: 5,0000	T.I....: 0,0000
V.V.T.: 22.393,86	V.V.P.: 102.335,45
V.V.E.: 0,00	V.V.I.: 124.709,50
I.T....: 0,00	I.P....: 1.370,00
I.E....: 0,00	Z.F....: 5
T.C.R.S: 400,42	V.C....:
Legenda	
A.T....: Área do Terreno	B.C....: Base de Cálculo
A.C....: Área Construída	A.I....: Área Ideal
T.P....: Testada Principal	T.I....: Testada Ideal
V.V.T.: Valor Venal Terreno	V.V.P.: Valor Venal Prédio
V.V.E.: Valor Venal Excesso	V.V.I.: Valor Venal Imóvel
I.T....: Imposto Territorial	I.P....: Imposto Predial
I.E....: Imposto Excesso	Z.F....: Zona Fiscal
T.C.R.S: Taxa de Coleta	V.C....: Valor Compensado

00402408

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2019 Imposto Predial e Territorial Urbano	
CADASTRO DO IMÓVEL 2077720000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO 1.914,04	
PROPRIETÁRIO ESPÓLIO DE : JOSÉ MUNHOZ BONILHA			
COMPROMISSÁRIO FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR OSASCO SP 06250-250		ENDEREÇO DE ENTREGA	
MENSAGENS			

Tipo de Edificação: 02-RESIDENCIAL SOBRADO	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
<input type="checkbox"/> GARAGEM	<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO
<input type="checkbox"/> ESPECIAIS	
Cód. Cobrança: NORMAL	
A.T....: 125,0000	B.C....: 243,92
A.C....: 292,2000	A.I....: 0,0000
T.P....: 5,0000	T.I....: 0,0000
V.V.T.: 23.918,04	V.V.P.: 109.300,8
V.V.E.: 0,00	V.V.I.: 133.218,8
I.T....: 0,00	I.P....: 1.465,41
I.E....: 0,00	Z.F....: 5
T.C.R.R.S.: 513,22	V.C....:

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO		Notificação de Lançamento de IPTU IPTU 2020 Imposto Predial e Territorial Urbano	
CADASTRO DO IMÓVEL 2077720000	INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03	VALOR TOTAL LANÇADO 1.978,63	
PROPRIETÁRIO ESPÓLIO DE : JOSÉ MUNHOZ BONILHA			
COMPROMISSÁRIO FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES			
POSSUIDOR			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR 06250-250 - OSASCO - SP		ENDEREÇO DE ENTREGA RUA PROFESSOR SUD MENUCCI - 534 L 329 Q 10 MUNHOZ JUNIOR 06250-250 - OSASCO - SP	
MENSAGENS			

Tipo de Edificação: 02-RESIDENCIAL SOBRADO	
<input type="checkbox"/> TERRENO VAGO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/> TEMPLO
<input type="checkbox"/> SERVIÇOS PÚBLICOS	<input type="checkbox"/> COMERCIAL
<input type="checkbox"/> GARAGEM	<input type="checkbox"/> CONDOMÍNIO
<input type="checkbox"/> ESPECIAIS	
Cód. Cobrança: NORMAL	
A.T....: 125,0000	B.C....: 243,92
A.C....: 292,2000	A.I....: 0,0000
T.P....: 5,0000	T.I....: 0,0000
V.V.T.: 23.918,04	V.V.P.: 109.300,8
V.V.E.: 0,00	V.V.I.: 133.218,8
I.T....: 0,00	I.P....: 1.465,41
I.E....: 0,00	Z.F....: 5
T.C.R.R.S.: 513,22	V.C....:
Legenda	
A.T....: Área do Terreno	B.C....: Base de Cálculo
A.C....: Área Construída	A.I....: Área Ideal
T.P....: Testada Principal	T.I....: Testada Ideal
V.V.T.: Valor Venal Terreno	V.V.P.: Valor Venal Proprietário
V.V.E.: Valor Venal Excesso	V.V.I.: Valor Venal Ideal
I.T....: Imposto Territorial	I.P....: Imposto Proprietário
I.E....: Imposto Excesso	Z.F....: Zona Fiscal
T.C.R.R.S.: Taxa de Coleta	V.C....: Valor Competitivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 13:40, sob o número WOCO2101317869. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004033-50.2021.8.26.0405 e código 79E1129.



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2021

VIA
CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO
18/05/2021

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO ESPÓLIO DE JOSÉ MUNHOZ BONILHA / FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES		CDC 2077720000
LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI, 534 - Munhoz Junior - Osasco - SP - 06250-250		Nº CONTROLE 171.939
INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03	TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL	OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	125,00	BASE DE CÁLCULO	255,79
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	292,20	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	5,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	25.082,39	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	114.621,76
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	139.704,15
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	1.536,75
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	5
VALOR TAXA	538,20	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	2.074,94	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Sobrado	292,20

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO						
DÉBITO	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR PARCELA	ACRÉSCIMOS	VALOR ATUALIZADO	SITUAÇÃO
0-Normal0-Normal0	001	22/03/2021	207,53	0,00	0,00	PAGA
	002	22/04/2021	207,49	0,00	0,00	PAGA
	003	22/05/2021	207,49	0,00	0,00	PAGA
	004	22/06/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA
	005	22/07/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA
	006	22/08/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA
	007	22/09/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA
	008	22/10/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA
	009	22/11/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA
	010	22/12/2021	207,49	0,00	207,49	ABERTA

SALDO TOTAL: 1452,43

DEMONSTRATIVO DOS PAGAMENTOS							
DATA PAGAMENTO	VALOR PAGO	BANCO	AGÊNCIA	DATA PAGAMENTO	VALOR PAGO	BANCO	AGÊNCIA
23/03/2021	208,21	104	3050	09/04/2021	207,49	104	3050
11/05/2021	207,49	104	3050				

(*)DADOS/VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 13:40, sob o número WOCO21701317869. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004033-50.2021.8.26.0405 e código 79E1129.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Osasco

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO-SP - CEP 06110-100

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

e-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

C O N C L U S Ã O - Em **18 de maio de 2021**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Osasco/SP. Eu, Mariana Rodrigues da Silva, Chefe de Seção Judiciária, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**

Vistos.

Pp. 20/25: manifeste-se a parte contrária (exequente) no prazo de quinze dias.

Intimem-se.

Osasco, 18 de maio de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0148/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Pp. 20/25: manifeste-se a parte contrária (exequente) no prazo de quinze dias. Intimem-se."

Do que dou fé.
Osasco, 19 de maio de 2021.

JOSIANE DAS GRAÇAS BEZERRA

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0148/2021, foi disponibilizado na página 2099/2109 do Diário de Justiça Eletrônico em 20/05/2021. Considera-se a data de publicação em 21/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pp. 20/25: manifeste-se a parte contrária (exequente) no prazo de quinze dias. Intimem-se."

Osasco, 20 de maio de 2021.

JOSIANE DAS GRAÇAS BEZERRA
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, já qualificada nos autos, por seus advogados que a esta subscrevem, atendendo ao r. despacho de fls. 26 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

Conforme se observa pela manifestação da parte contrária, o Requerido alega que a maior parte dos imóveis do casal encontram-se desalugados há vários anos, não havendo qualquer valor a ser partilhado com a Demandante.

Ocorre que conversando com o filho da Requerente e com os vizinhos do presente *ex adverso*, os mesmos mencionam que o Demandante falta com a verdade, pois os imóveis em questão não estão sem alugar a todo esse tempo, tendo o Requerente recebido diversos valores e não repassado à Requerente.

Dessa forma, como o Requerido alega uma coisa, sendo na realidade outra, bem como pelo fato de informar que as locações não são formalizadas por contrato escrito, levando-se em conta ainda que **o Demandado possui a posse exclusiva do bem, sequer**



deixando a Requerida adentrar nos imóveis, torna-se necessária a avaliação de tais imóveis, a fim de se obter o valor médio de mercado para locação (e venda), obtendo-se assim o valor de direito da Demandante.

No tocante aos IPTU's que o Requerido alega ter pagado sozinho, deve-se lembrar que o mesmo não pagou também qualquer valor à Autora, por utilizar-se sozinho do imóvel do casal. Inclusive, já ficou definido em sentença que 50% (cinquenta por cento) dos valores de IPTU, desde a citação do presente *ex adverso*, seriam de responsabilidade da Demandante, não havendo qualquer discussão quanto a esse ponto.

DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, a fim de possibilitar o prosseguimento do presente feito, a Demandante vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência reiterar a realização de prova pericial, a fim de se apurar o *quantum debeatur* devido à Autora, em relação aos seguintes itens:

a) valor total do imóvel descrito na r. sentença, para fins de futura alienação judicial e consequente pagamento da cota-parte da Demandante;

b) valor do aluguel do imóvel ocupado pelo Requerido e das demais casas existentes no terreno pertencente às partes (existem mais 4 casas no imóvel em questão, além daquela ocupada pelo Requerido, cujos aluguéis são explorados e recebidos exclusivamente por ele), para fins de cobrança de 50% (cinquenta por



cento) de tais valores, os quais nunca foram repassados à Autora, lembrando que o Requerido informou que não possui documentos (contratos e recibos) sobre tais locações, eis que as mesmas se davam de forma verbal.

Termos em que,
pede deferimento.

Osasco, 18 de junho de 2021

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, **1 de julho de 2021**, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARINA DUBOIS FAVA**

Vistos.

Para o deslinde da causa, defiro a produção de prova pericial para apuração do valor do imóvel a ser alienado judicialmente e dos aluguéis devidos pelo executado, nos termos do título judicial a pp.213/218 (processo principal) . Atribuo o ônus probatório à parte autora, beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 82 do CPC.

Para tanto nomeio o[a] perito[a] Walmir Pereira Modotti [e-mail walmir@modotti.com.br], que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso.

Providencie a serventia a intimação do[a] perito[a] por e-mail, fornecendo-lhe senha para acesso ao processo eletrônico, para que manifeste concordância com a nomeação, cientificando-a de que a perícia será realizada sob o manto da gratuidade da justiça.

Com a resposta, expeça-se ofício para a reserva dos honorários. Após, comunique-se o[a] perito[a] para que dê início aos trabalhos. O laudo pericial deverá ser entregue em cartório no prazo de 30 dias, contados a partir da data em que for comunicada para dar início aos trabalhos.

Sem prejuízo, no prazo comum de 15 dias a contar da publicação desta, as partes poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito).

Apresentado o laudo: (a) oficie-se à Defensoria Pública para liberação dos honorários em favor do[a] perito[a]; e (b) intemem-se as partes para que no prazo comum de quinze dias se manifestem sobre o resultado, mesma oportunidade em que deverão providenciar a apresentação de seus pareceres técnicos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

Via digitalmente assinada desta decisão servirá como ofício .

Intimem-se.

Osasco, 01 de julho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0201/2021, foi disponibilizado na página 2478/2485 do Diário de Justiça Eletrônico em 05/07/2021. Considera-se a data de publicação em 06/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para o deslinde da causa, defiro a produção de prova pericial para apuração do valor do imóvel a ser alienado judicialmente e dos aluguéis devidos pelo executado, nos termos do título judicial a pp.213/218 (processo principal) . Atribuo o ônus probatório à parte autora, beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 82 do CPC. Para tanto nomeio o[a] perito[a] Walmir Pereira Modotti [e-mail walmir@modotti.com.br], que cumprirá o encargo escrupulosamente, independentemente de termo de compromisso. Providencie a serventia a intimação do[a] perito[a] por e-mail, fornecendo-lhe senha para acesso ao processo eletrônico, para que manifeste concordância com a nomeação, cientificando-a de que a perícia será realizada sob o manto da gratuidade da justiça. Com a resposta, expeça-se ofício para a reserva dos honorários. Após, comunique-se o[a] perito[a] para que dê início aos trabalhos. O laudo pericial deverá ser entregue em cartório no prazo de 30 dias, contados a partir da data em que for comunicada para dar início aos trabalhos. Sem prejuízo, no prazo comum de 15 dias a contar da publicação desta, as partes poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito). Apresentado o laudo: (a) oficie-se à Defensoria Pública para liberação dos honorários em favor do[a] perito[a]; e (b) intímem-se as partes para que no prazo comum de quinze dias se manifestem sobre o resultado, mesma oportunidade em que deverão providenciar a apresentação de seus pareceres técnicos. Via digitalmente assinada desta decisão servirá como ofício . Intímem-se."

Osasco, 5 de julho de 2021.

Daniel Costa do Vale Sousa
Escrevente Técnico Judiciário

Nomeação - processo 0004033-50.2021.8.26.0405

ALINE CRISTINA SANCHES DA SILVA <asilva4@tjsp.jus.br>

Qua, 07/07/2021 18:06

Para: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>

 1 anexos (164 KB)

Decisã.pdf;

Boa noite!

Pelo presente fica a V. Senhoria intimado para os termos da r. decisão que segue anexa.

Atenciosamente,

ALINE CRISTINA SANCHES DA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Cartório 5º Ofício Cível do Fórum de Osasco

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 3681-0082

E-mail: asilva4@tjsp.jus.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO - SP**

AUTOS N. 0004033-50.2021.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para dizer que concorda em realizar a perícia nos termos da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008, requerendo, desde já, que seus honorários sejam fixados em **R\$ 728,00 (setecentos e vinte e oito reais)**.

Outrossim, requer ainda expedição de ofício à Defensoria Pública, a qual providenciará a reserva dos honorários periciais, nos termos do artigo 2º, I, da mesma resolução. Por oportuno, junta em anexo planilha devidamente preenchida com os dados pessoais do perito facilitando, assim, os trabalhos da zelosa serventia.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 08 de julho de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

Nº DO PROCESSO: 0004033-50.2021.8.26.0405
AÇÃO: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO
CARTA PRECATÓRIA: () SIM (x) NÃO
TIPO E NATUREZA DA PERÍCIA: Engenharia Civil
COMARCA E VARA: 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA OSASCO – SP
ENDEREÇO (FÓRUM):
CNPJ /MF (VARA):
AUTOR: JOANA DARC DA SILVA NUNES
CPF/MF OU CNPJ/MF: N/C
RÉU: FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
CPF/MF OU CNPJ/MF: N/C
[] Atua Defensor Público [] Atua Advogado Conveniado [] Atua Advogado Particular [] Perícia já executada [X] Perícia não executada [] Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo
Parte beneficiária da justiça gratuita: (X) Autor () Réu
A perícia foi requerida pelo: () Autor () Réu ou (X) determinada de ofício pelo juiz
HONORÁRIOS PERICIAIS DEFINITIVOS: R\$ 728,00 [X] SIM [] NÃO
VALOR DA CAUSA: R\$ 115.281,67
NOME DO PERITO: WALMIR PEREIRA MODOTTI
RG: 7.534.536-5 SSP/SP
CPF/MF: 050.457.788-38
ENDEREÇO RESIDENCIAL: Alameda Morea, 748, Tamboré III, Santana do Parnaíba – SP, CEP 06543-030 E.MAIL: walmirmodotti@uol.com.br
NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS: 111.138.286-03
OU NÚMERO DO PIS: -x-
OU NÚMERO DO PASEP: -x-
NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CCM/SP: 2.070.560-3
BANCO DO BRASIL: Agência Clóvis – Fórum Central de São Paulo – SP
NÚMERO DA AGÊNCIA E DA CONTA CORRENTE INDIVIDUAL DO PERITO: Agência 6815-2, C/C Nº 756286-1.

Orikassa Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO-SP.**

PROCESSO Nº 0004033-50.2021.8.26.0405

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado nos autos da ação acima, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por sua advogada, em atenção ao r. despacho de fls., apresentar os QUESITOS para apreciação do sr. Perito Judicial ora nomeado, a seguir expostos:

1. Queira o sr. Perito informar quantas casas existem no terreno e em que condições se encontram;
2. Queira o sr. Perito informar se o bem é utilizado como moradia do sr. Francisco e família e há quanto tempo;
3. Queira o sr. Perito informar se uma das casas é ocupada pelo filho do casal em comum e se ele paga aluguel;
4. Queira o sr. Perito informar qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios dos imóveis (ausência de reboco e/ou pintura, azulejos e/ou pisos quebrados, sinais de ferrugem, sinais de infiltração, entre outras observações que entenda necessárias registrar);

1

R. Águas da Prata, 326, Jd. Rochdale, Osasco-SP, CEP: 06223-200

Email: patricia@orikassa.adv.br

Fone: (11) 98181-4131

Orikassa Advocacia

5. Queira o sr. Perito informar quantas casas estão alugadas;

6. Se estão desalugadas, queira o sr. Perito informar há quanto tempo;

7. Queira o sr. Perito informar quantos cômodos tem cada casa e quais suas condições;

8. Queira o sr. Perito informar se o imóvel passou por benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação;

9. Queira o sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel em comento para a venda.

Nestes termos,

pede deferimento.

Osasco, 28 de julho de 2021.

PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA

OAB/SP 355.571

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:

(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

Osasco, 13 de julho de 2021.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

Nº do Processo: 0004033-50.2021.8.26.0405	
Nome da Ação: Liquidação por Arbitramento	Carta Precatória: (X) não () sim
Deprecante:	
Tipo e natureza da perícia: Engenharia Civil	
Comarca e Vara: Comarca de Osasco, 5ª Vara Cível	
Endereço: Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br	
CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
Autor: Joana Darc da Silva Nunes	
CPF: 079.418.918-08	
Réu: Francisco de Assis da Silva Nunes	
CPF: CPF da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>	
() Atua Defensor Público	
() Atua Advogado conveniado	
(X) Atua Advogado particular	
() Perícia já executada (X) Perícia não executada	
() Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
() Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
Parte beneficiária da justiça gratuita: (X) Autor () Réu () Ambas as partes	
A perícia foi requerida pelo:	
(X) Autor	
() Réu	
() MP	
() Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? () não () sim, rateio – Autor *%. Réu *% (art. 95 do CPC)	
() Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? () não () sim, rateio – Autor *%. Réu *% (art. 95 do CPC)	
Honorários Periciais Definitivos: (X) sim () não	
Valor da causa: R\$ 115.281,67	
Ação coletiva/litisconsórcio ativo e/ou passivo: () sim (X) não	

0004033-50.2021.8.26.0405

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Nome do perito: Walmir Pereira Modotti		
RG: 7.534.536-5		
CPF: 050.457.788-38		
Endereço residencial completo com CEP: Alameda Morea, 748, Tamboré III, Santana de Parnaíba-SP, CEP: 06543-030		
Número de inscrição no INSS: 111.138.286-03		
Ou Número do PIS: *		
Ou Número do PASEP: *		
Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 2.070.560-3		
Data de nascimento: *		Estado Civil: *
Telefone: *		E-mail: *
Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
Agência nº: 6815-2	Conta Corrente nº: 756286-1	Nome do Perito: Walmir Pereira Modotti

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). MARINA DUBOIS FAVA**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO – UNIDADE OSASCO**

Ofício - Proc. nº 0004033-50.2021.8.26.0405**DANIEL COSTA DO VALE SOUSA** <danielsousa@tjsp.jus.br>

Seg, 02/08/2021 14:17

Para: Unidade Osasco <unidade.osasco@defensoria.sp.def.br> 1 anexos (399 KB)

Oficio.pdf;

Boa Tarde

Pelo presente remeto a Vossa Senhoria, em anexo, determinação judicial para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Atenciosamente.

**DANIEL COSTA DO VALE SOUSA**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5º Ofício Cível

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 3681-0082

E-mail: danielsousa@tjsp.jus.br



09 de Agosto de 2021

OFÍCIO SPP Nº: 504 082021
ASSUNTO: RESERVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS
MÊS DE REFERÊNCIA: AGOSTO/2021

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito,

Por meio deste, informo a Vossa Excelência que em AGOSTO/2021 foi efetuada a reserva de valor para suportar o pagamento de honorários periciais, conforme Termo de Cooperação firmado entre a Secretaria da Justiça e Cidadania e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para o processo abaixo.

PROCESSO Nº: 0004033-50.2021.8.26.0405
REQUERENTE: JOANA DARC DA SILVA NUNES
REQUERIDO: FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA: JOANA DARC DA SILVA NUNES
VALOR BRUTO: R\$ 728,00
PERITO: WALMIR PEREIRA MODOTTI

Aguarda-se a comunicação escrita de Vossa Excelência quanto à realização do trabalho pericial a contento para providenciar a comunicação à Secretaria de Justiça e Cidadania, responsável pelo crédito dos honorários em conta corrente do perito.

Salienta-se que a perícia será custeada com recursos públicos provenientes do Fundo Especial de Custeio de Perícias aos beneficiários da justiça gratuita, cujos valores e sistemática estão previstos na Deliberação CSDP nº 92/2008.

Na eventualidade de, ao final do processo, a parte sucumbente não ser beneficiária da justiça gratuita, esta deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, conforme dados abaixo:

Banco: 001 - Banco do Brasil - Agência: 01897-X C/C 00139605-6 CNPJ: 46.381.000/0001-80

Na oportunidade, apresento votos de elevada estima e distinta

Ao
Excelentíssimo(a)

Juiz(a) de Direito da OSASCO 05A V CIVEL
OSASCO

Intimação - processo 0004033-50.2021.8.26.0405

ALINE CRISTINA SANCHES DA SILVA <asilva4@tjsp.jus.br>

Qua, 01/09/2021 16:54

Para: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>

Boa tarde!

Pelo presente, fica a V. Senhoria intimado para dar início aos trabalhos periciais no processo 0004033-50.2021.8.26.0405, tendo em vista que seus honorários foram reservados pela Defensoria Pública.

Atenciosamente,

ALINE CRISTINA SANCHES DA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Cartório 5º Ofício Cível do Fórum de Osasco

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 3681-0082

E-mail: asilva4@tjsp.jus.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP**

AUTOS Nº 0004033-50.2021.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls. e, oportunamente, em data próxima, indicará horário e local para realização da vistoria, momento em que as partes e assistentes técnicos serão devidamente cientificados.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 03 de setembro de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, já qualificada nos autos, por seus advogados que a esta subscrevem, atendendo à r. decisão de fls. 32 e 33 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar os seus **QUESITOS TÉCNICOS**, estes a serem oportunamente respondidos pelo *expert*, sendo os seguintes:

1) Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel, bem como as construções nele existentes e sua divisão.

2) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel, para fins de venda.

3) Queira o *expert* informar qual o valor médio mensal do aluguel de todas as residências existentes no imóvel em questão (inclusive a que o Demandado ocupa), especificando o valor do aluguel para cada residência lá existente, nos últimos 10 (dez) anos.

4) Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.



Termos em que,
pede deferimento.

Osasco, 04 de novembro de 2021

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749

Perícia - Proc. nº 0004033-50.2021.8.26.0405**DANIEL COSTA DO VALE SOUSA** <danielsousa@tjsp.jus.br>

Qui, 18/11/2021 15:42

Para: Walmir Pereira Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>

Boa Tarde

Pelo presente solicito a Vossa Senhoria que se manifeste nos autos sobre o andamento dos trabalhos periciais ou, se o caso, providencie a juntada do Laudo Pericial.

Atenciosamente.

**DANIEL COSTA DO VALE SOUSA**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5º Ofício Cível

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 3681-0082

E-mail: danielsousa@tjsp.jus.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP**

AUTOS Nº 0004033-50.2021.8.26.0405 (2967/2016)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Professor Sud Menucci, nº534, Jardim Elvira, Cidade de Osasco e Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 14.828 no Quinto **CRI de Osasco**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 22 de novembro de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

R\$ 704.000,00

(Setecentos e quatro mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 352.000,00

(Trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Data Base: Novembro/ 2.021

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 01

R\$ 680,69

(Seiscentos e oitenta reais e sessenta e nove centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 01

R\$ 340,34

(Trezentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 02

R\$ 911,54

(Novecentos e onze reais e cinquenta e quatro centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 02

R\$ 455,77

(Quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e sete centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 03

R\$ 379,12

(Trezentos e setenta e nove reais e doze centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 03

R\$ 189,56

(Cento e oitenta e nove reais e cinquenta e seis centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 04

R\$ 284,34

(Duzentos e oitenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 04

R\$ 142,17

(Cento e quarenta e dois reais e dezessete centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 05

R\$ 401,70

(Quatrocentos e um reais e setenta centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 05

R\$ 200,85

(Duzentos reais e oitenta e cinco centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 06

R\$ 363,00

(Trezentos e sessenta e três reais)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 06

R\$ 181,50

(Cento e oitenta e um reais e cinquenta centavos)

Data Base: Novembro/ 2.021



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado Rua Professor Sud Menucci, nº 534,
Jardim Elvira, Cidade de Osasco e Estado de São Paulo, matriculado sob
nº 14.828, no Quinto CRI de Osasco.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 32/33 o presente Laudo tem como objetivos a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, em curso na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP**, AUTOS Nº 0004033-50.2021.8.26.0405 (2967/2016);

Rua Professor Sud Menucci, nº 534, Jardim Elvira, Cidade de Osasco e Estado de São Paulo, matriculado sob nº 14.828, no Quinto CRI de Osasco.

II - VISTORIA

A vistoria da casa 01 foi acompanhada pelo Sr. Thiago da Silva Nunes, filho do Réu, e as casas 02,03,04,05 e 06 o signatário foi conduzido pelo Sr. Francisco de Assis da Silva Nunes, Réu da presente Ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Professor Sud Menucci, nº534**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Walt Disney, Rua Reinaldo Luiz Dogado e Rua Maria Alice Tumani Baglioni**.

A reprodução do Mapa Oficial de Osasco, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZR1 - zonas de uso residencial

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2446.44.94.0289.00.000.03

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2021

VIA CONTRIBUINTE
DATA DE EMISSÃO 18/05/2021

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO ESPÓLIO DE JOSÉ MUNHOZ BONILHA / FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES		CDIC 2077720000
LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI, 534 - Munhoz Junior - Osasco - SP - 06250-250		Nº CONTROLE 171.939
INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03	TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL	OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	125,00	BASE DE CÁLCULO	255,79
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	292,20	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	5,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	25.082,39	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	114.621,76
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	139.704,15
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	1.536,75
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	5
VALOR TAXA	538,20	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	2.074,94	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Sobrado	292,20

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial e industrial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico e Simples", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de zonas de uso exclusivamente residencial, de baixa densidade demográfica,

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Caído para os fundos, abaixo do nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes dimensões, vide figura:

2º registro de títulos e documentos
registro de imóveis de Osasco

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 14.828 FOLHA: 01 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m. de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m., perfazendo assim a área de 125,00m²., confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380.

CONTRIBUINTE: nº 24463.44.94.0289.00.000.7. (em área maior).

Área Total: 125,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, matriculado sob nº 14.828.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, encontram-se edificadas 06 (seis) casas, encerrando a área total de 292,20 m², de acordo com a descrição abaixo:

Casa 01 - Pavimento térreo, com idade de 20 anos e área de 51,49 m².

Casa 02 - Primeiro pavimento superior, com idade de 16 anos, e área de 59,50 m².

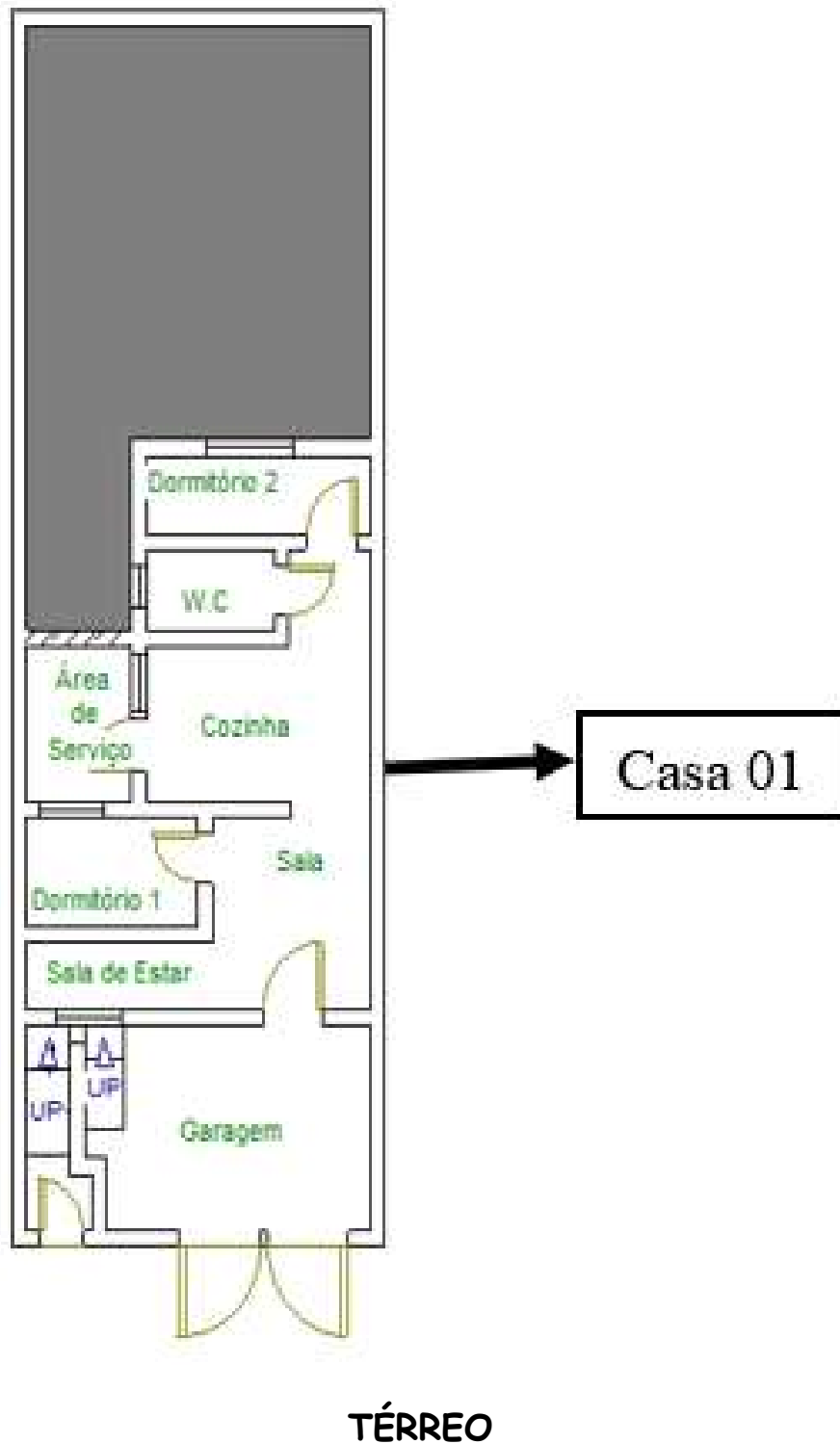
Casa 03 - Subsolo, com idade de 30 anos, e área de 28,00m².

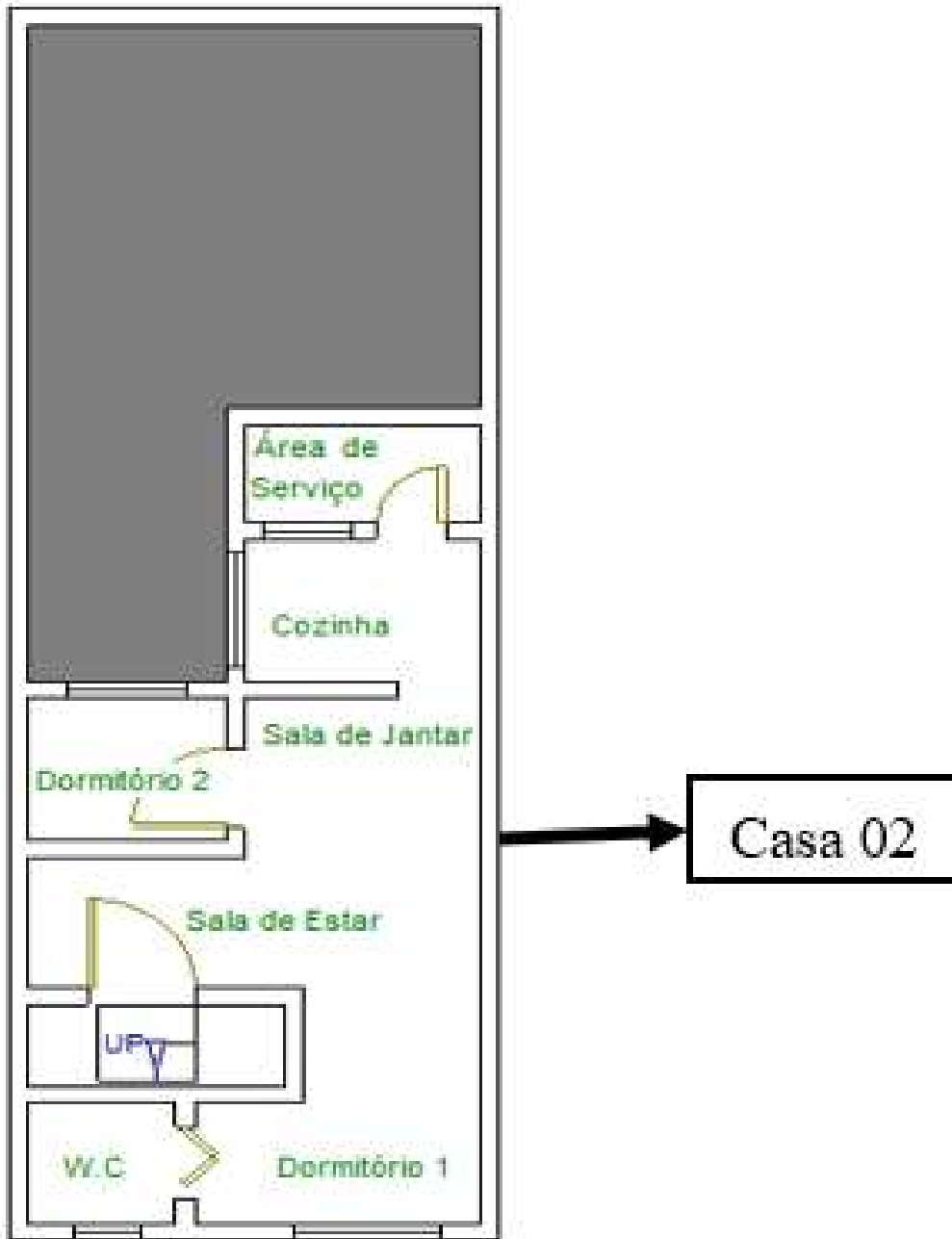
Casa 04 - Subsolo, com idade de 30 anos, e área de 21,00m².

Casa 05 - Subsolo, com idade de 31 anos, e área de 30 m².

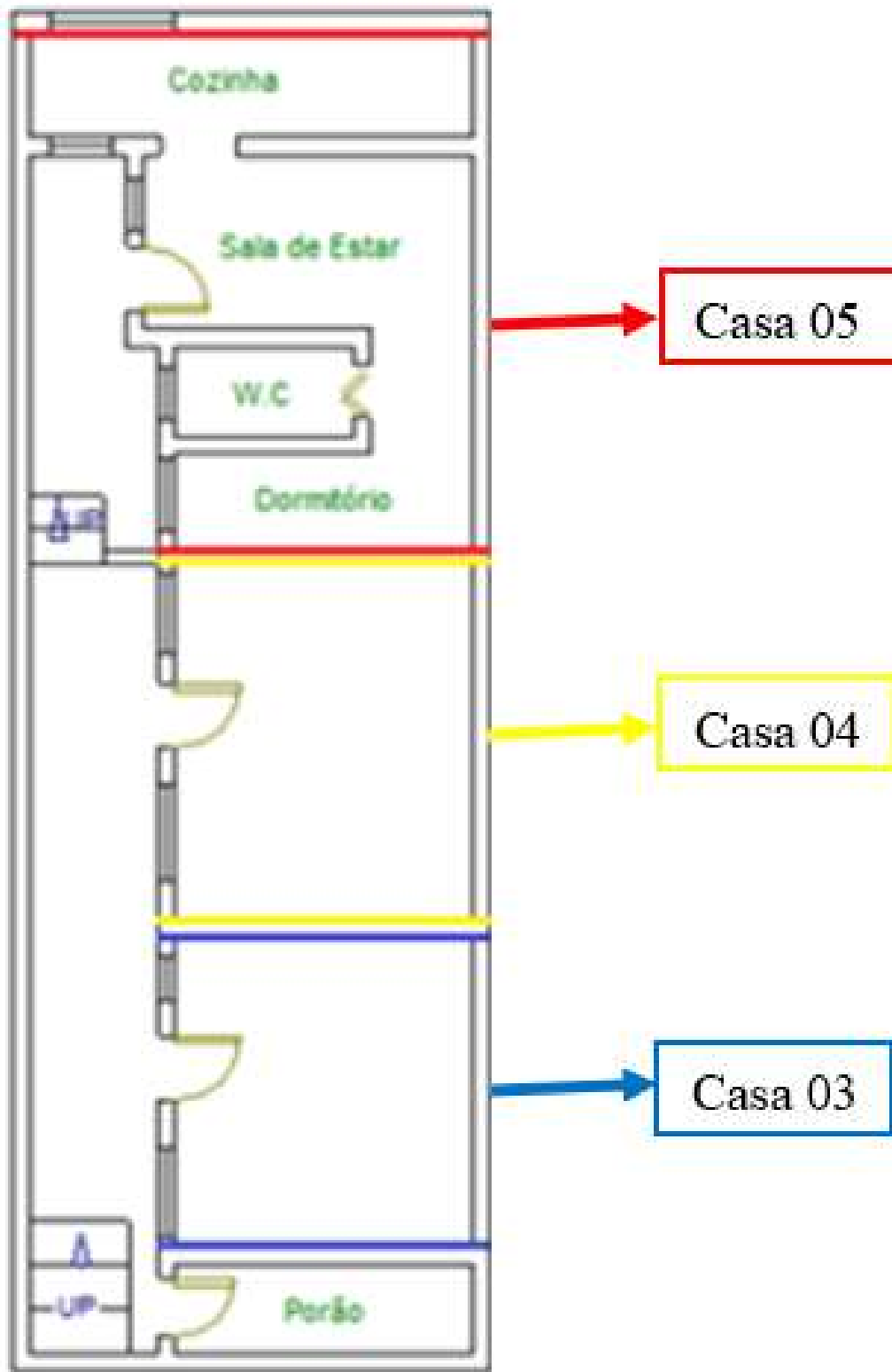
Casa 06 - Primeiro pavimento do subsolo, com idade de 4 anos, e área de 30,00m².

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

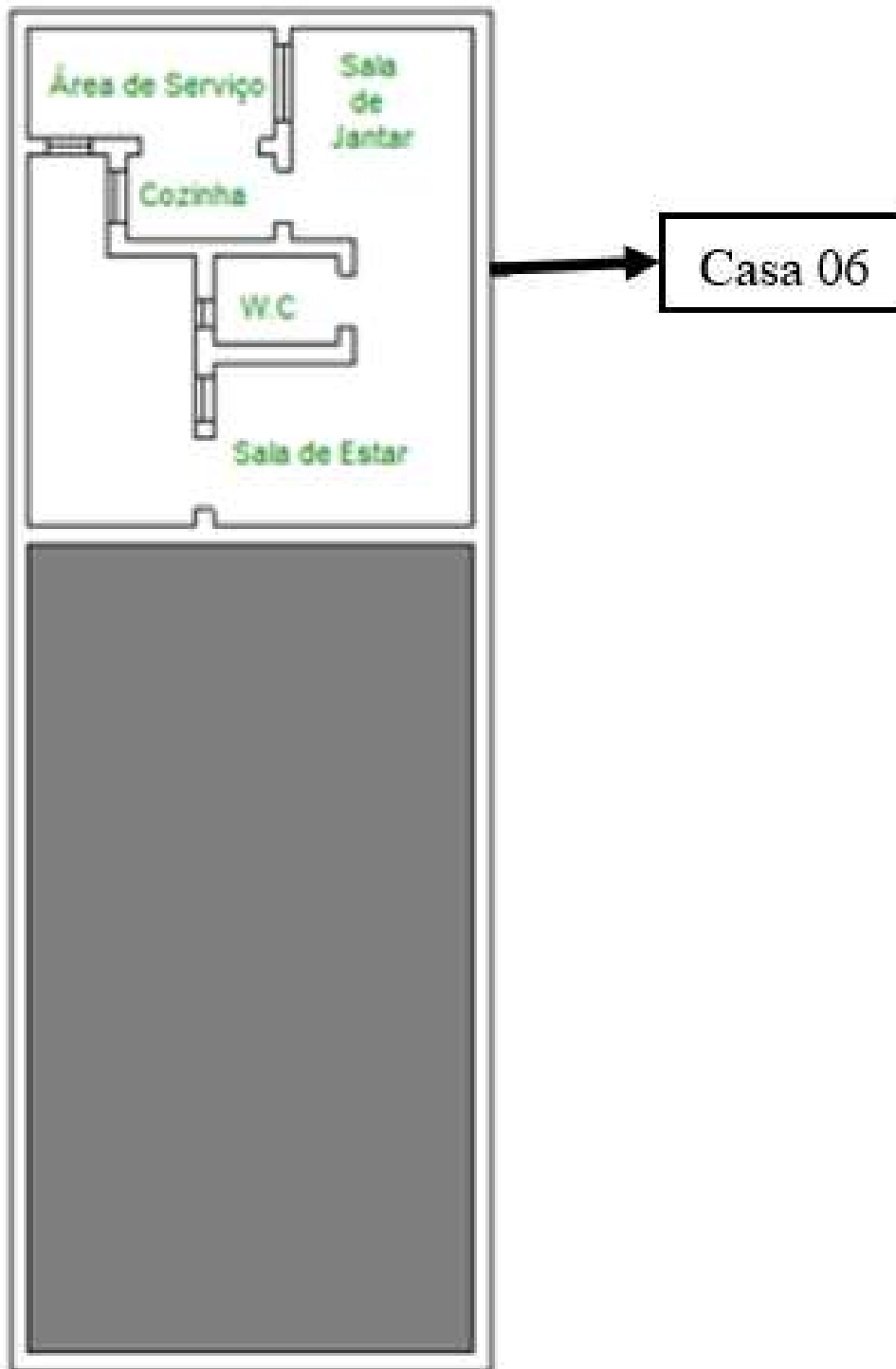




PRIMEIRO PAVIMENTO SUPERIOR

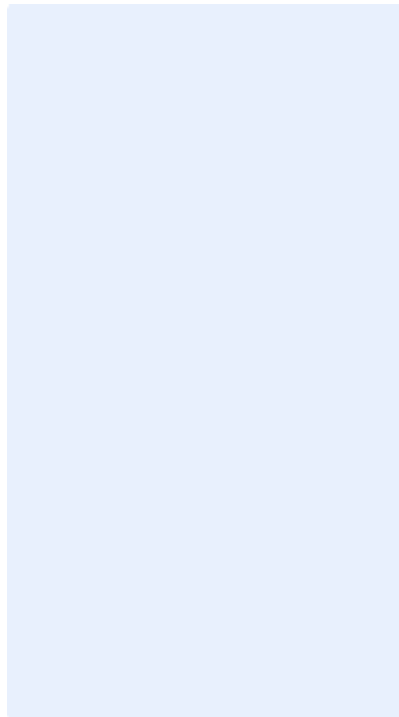


SUBSOLO



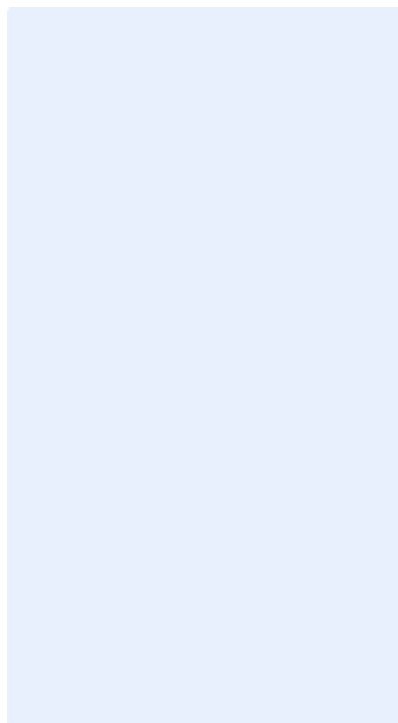
PRIMEIRO PAVIMENTO DO SUBSOLO

FOTO 01



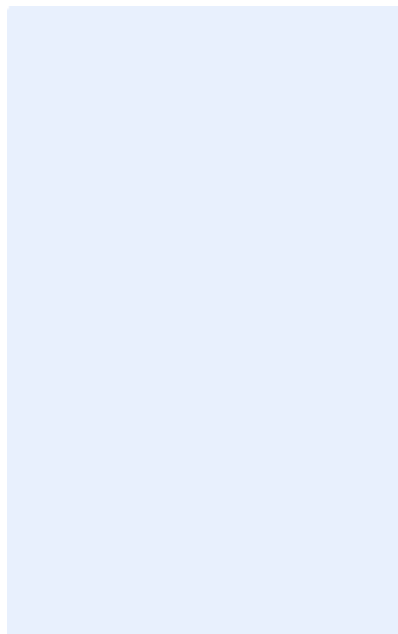
**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

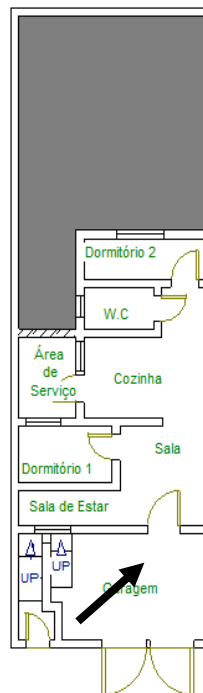
FOTO 04

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.



VISTA DA GARAGEM.

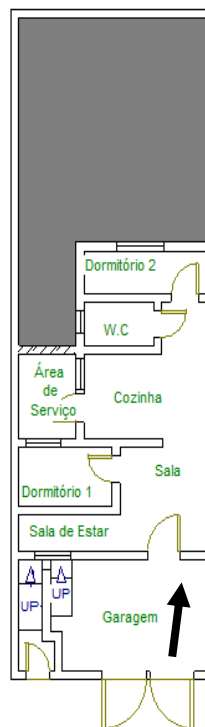
FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Sem acabamento.

TETO: Telhado aparente.

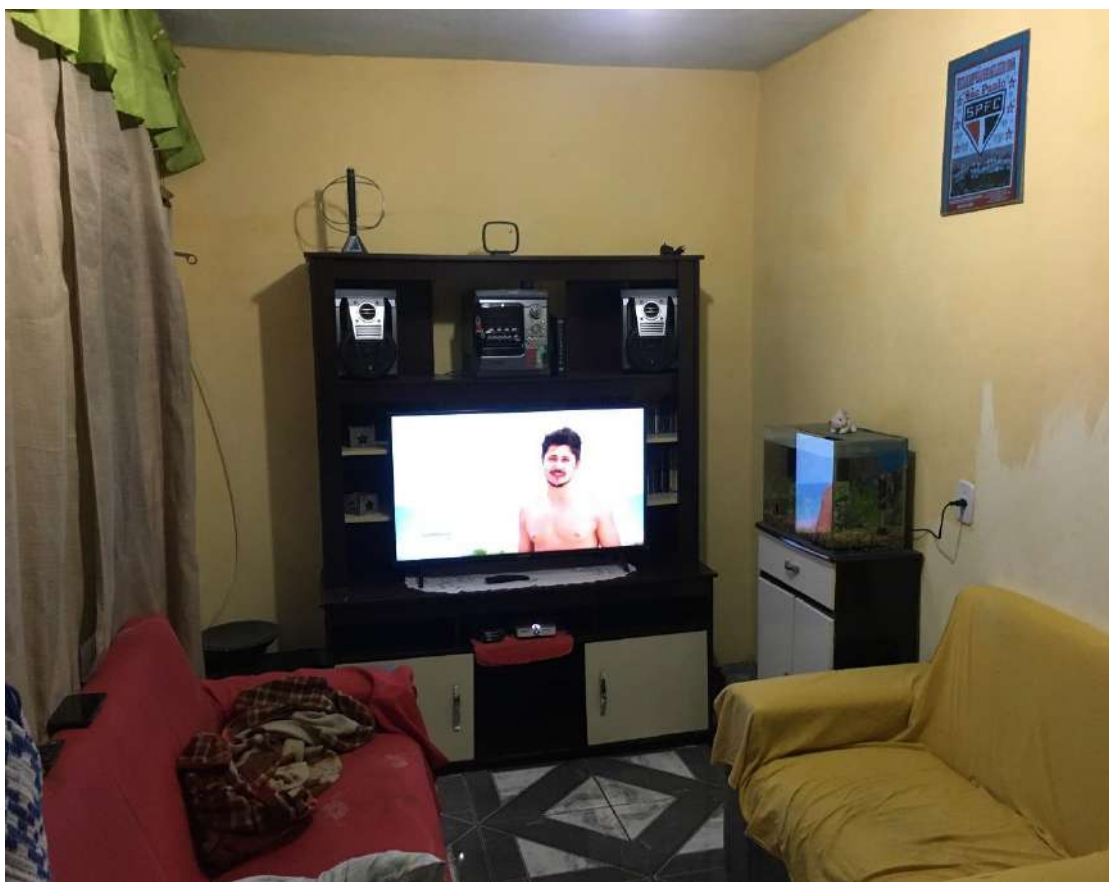
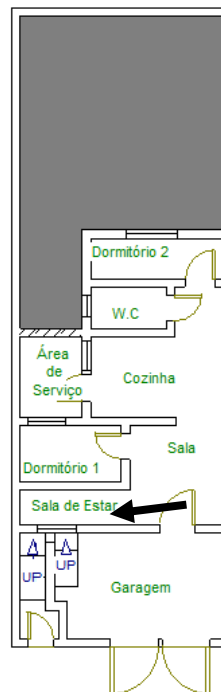


VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA CASA 01.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

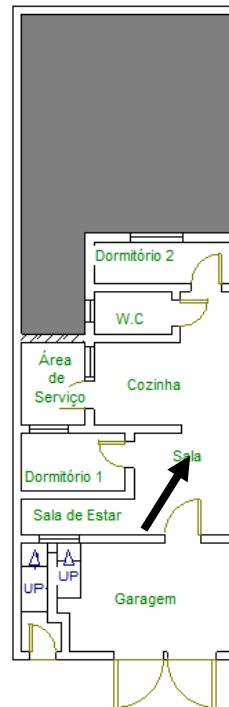
FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.



VISTA DA SALA DE ESTAR (DOIS AMBIENTES).

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

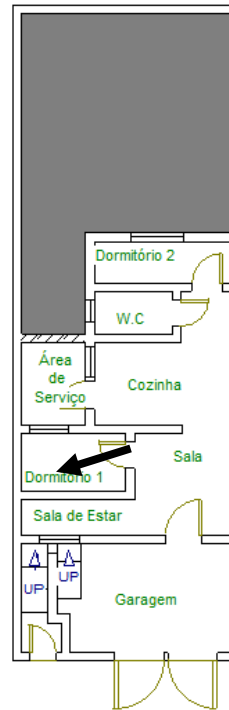
PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

Madeira.

PORTA(S): Giro de 1 folha
(dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corredoiça.

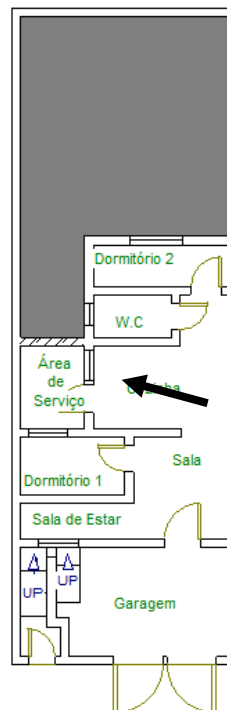


VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Ferro com vidro. (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro. Basculante.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

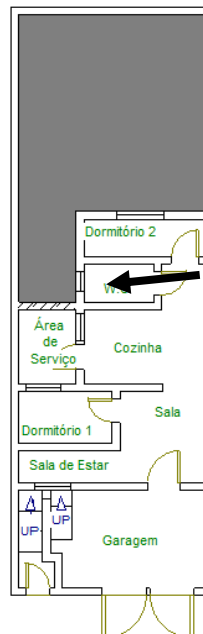
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

Madeira.

PORTA(S): Giro de 1 folha
(dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

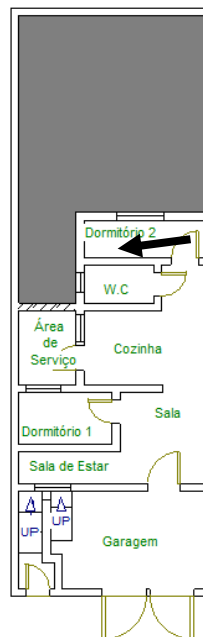
PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Sem acabamento.

Madeira.

PORTA(S): Giro de 1 folha
(dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediza.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 12

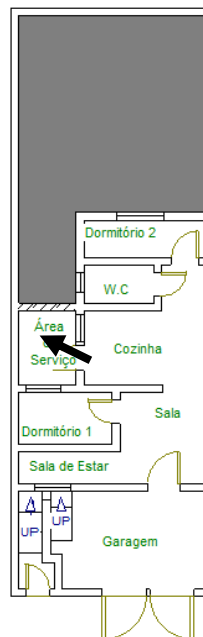
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Madeira.



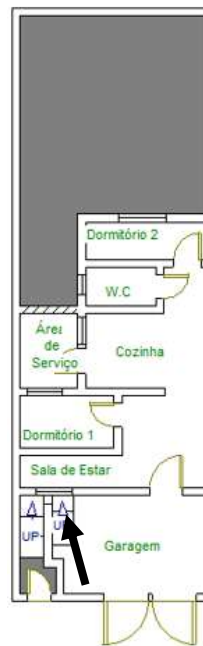
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COBERTA.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Sem acabamento.

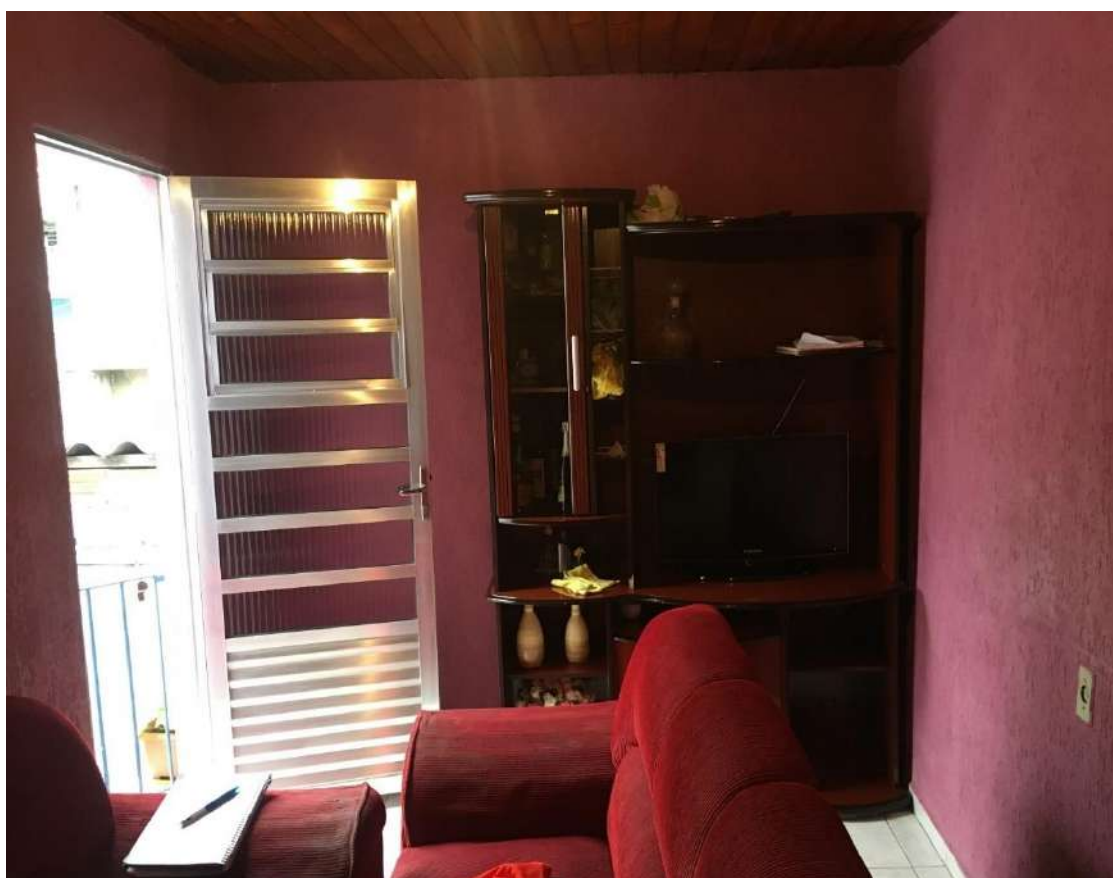


VISTA DA ESCADA DE ACESSO A CASA 02.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Textura acrílica.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Madeira.



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 16

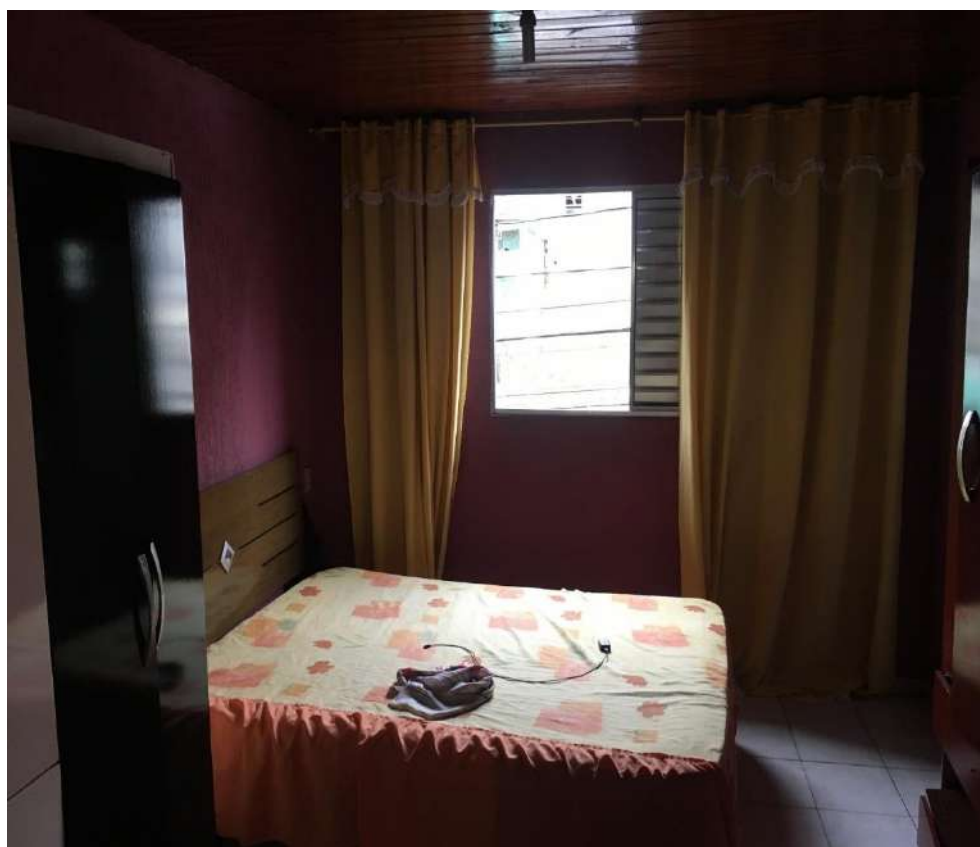
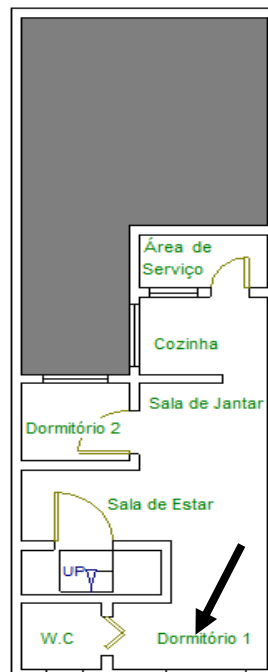
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Madeira.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

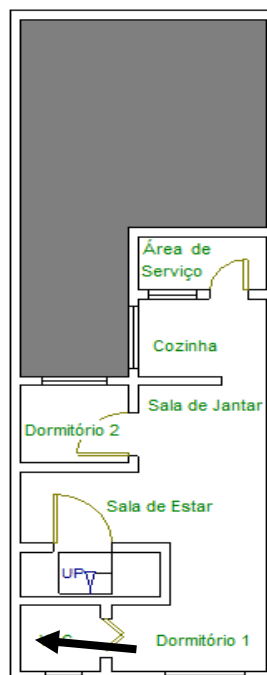


VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Laje.
PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Textura acrílica.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



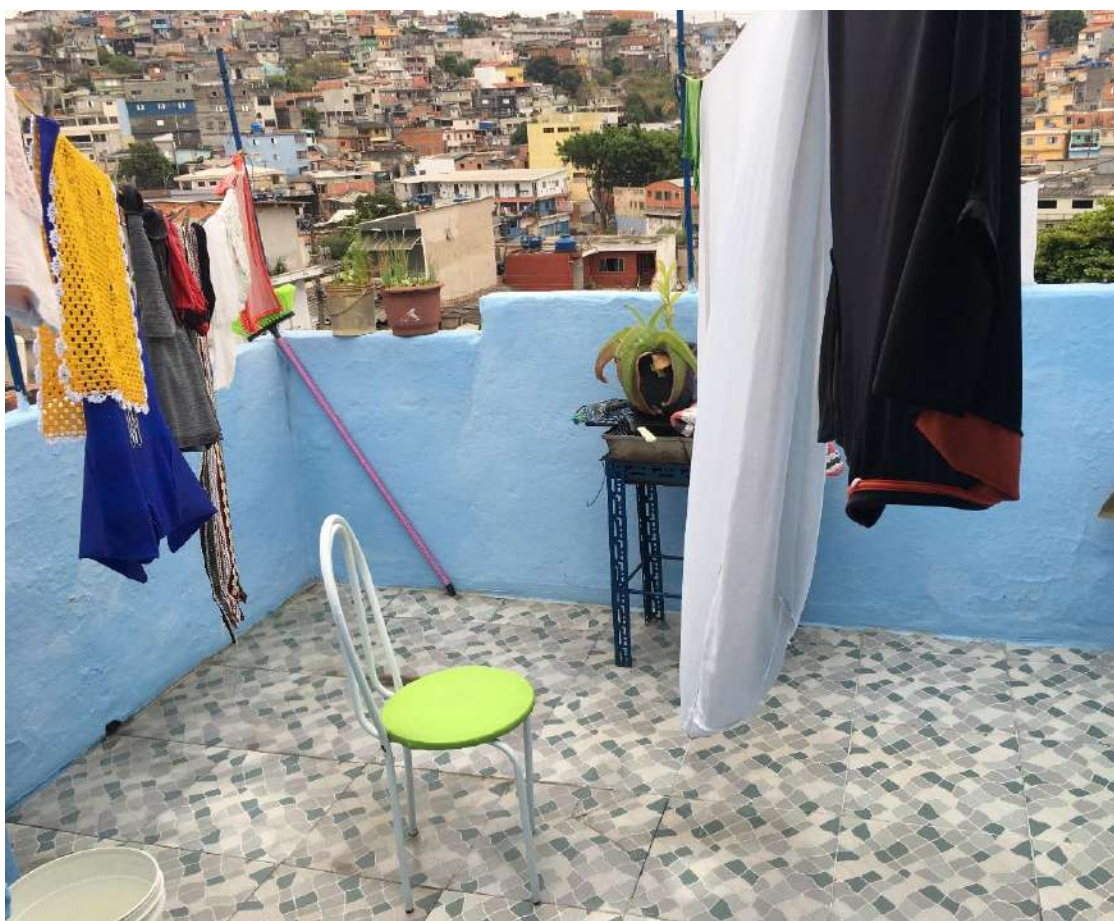
VISTA DA COZINHA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DESCOBERTA.

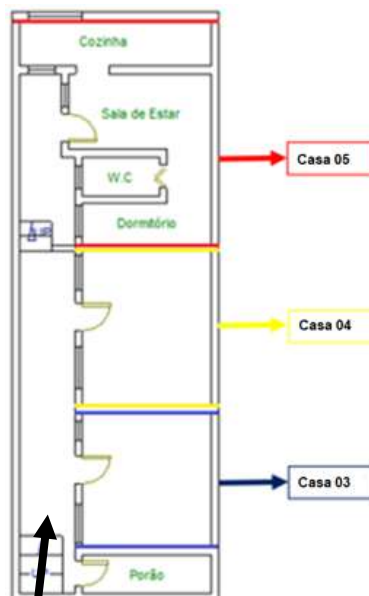
FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ladrilhos.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SUBSOLO.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

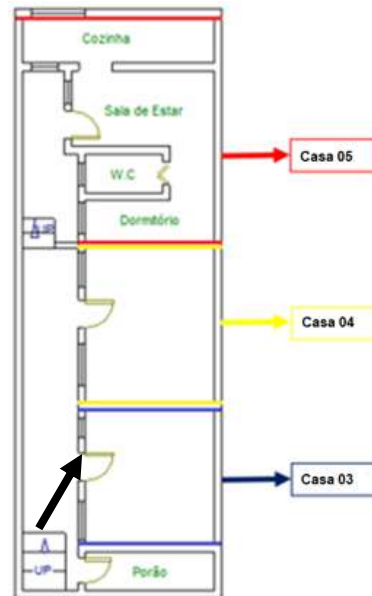
PISO: Ladrilhos.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA CASA 03.

FOTO 23

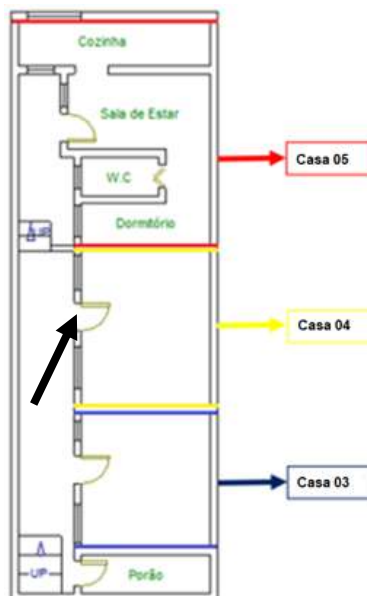
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ladrilhos.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA CASA 04.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

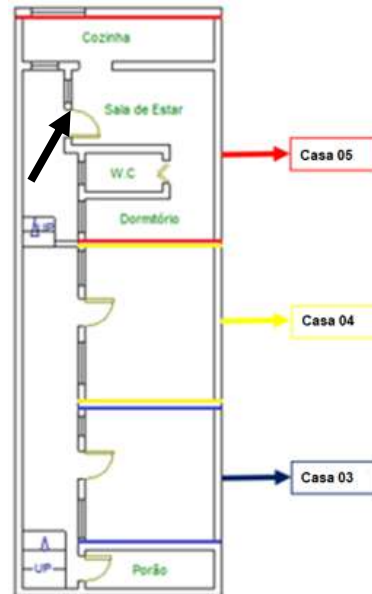
PISO: Ladrilhos.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA CASA 05.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

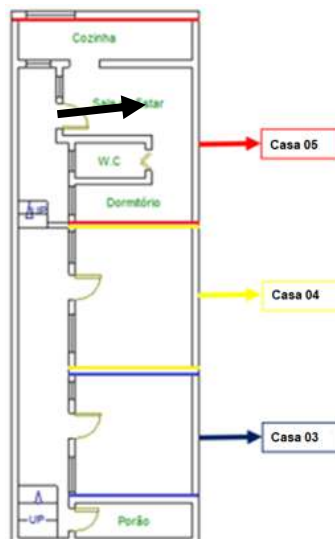
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 26

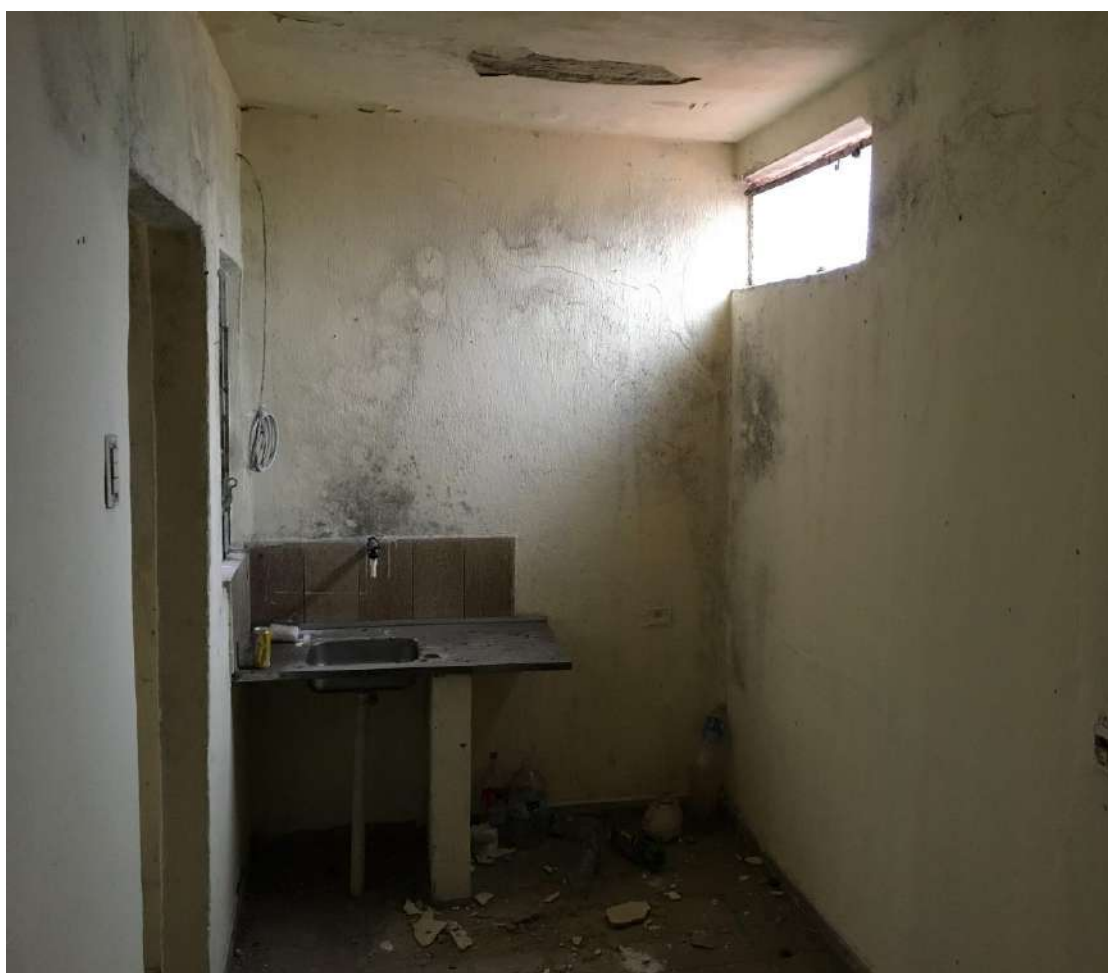
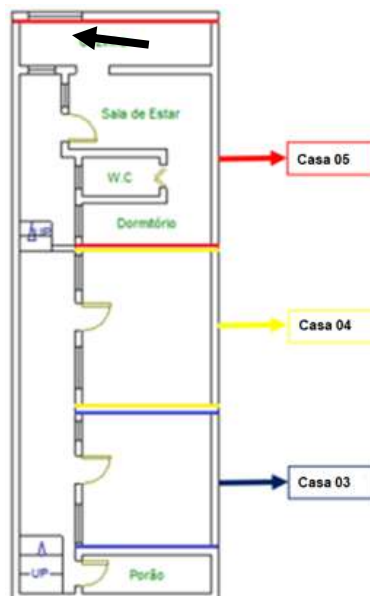
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.
Madeira.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

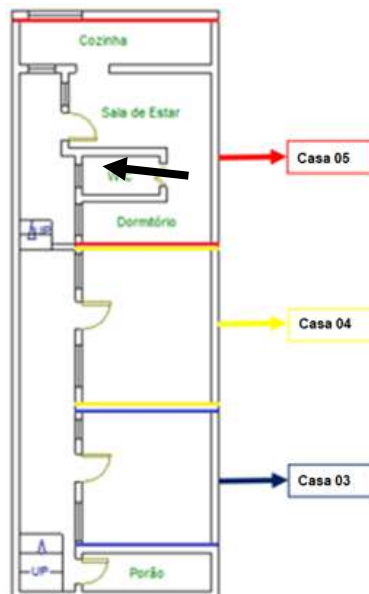
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Sanfonada / Retrátil.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 28

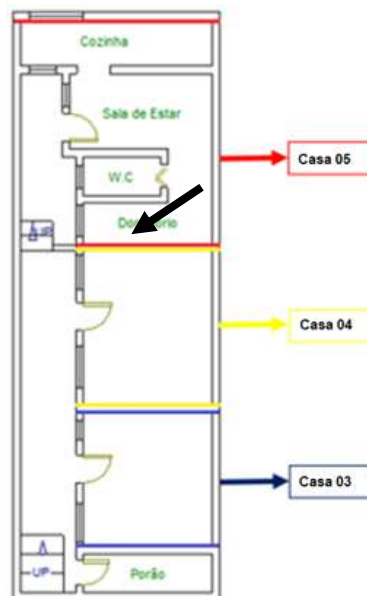
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediça.



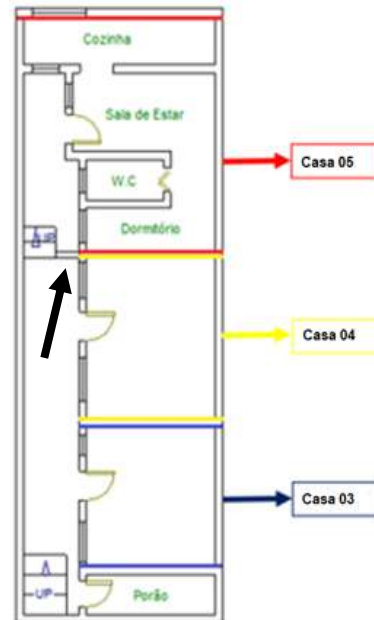
VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DO TANQUE E O ACESSO AO PRIMEIRO PAVIMENTO
DO SUBSOLO.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Sem acabamento.

JANELA(S): Ferro.
Corrediça.



VISTA DA CASA 06.

FOTO 31

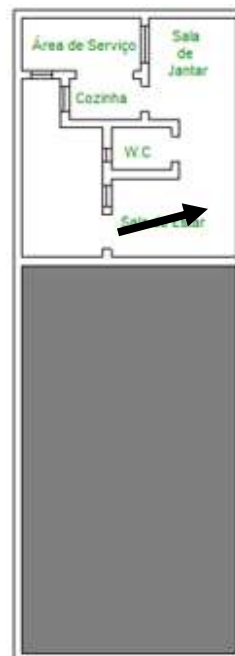
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: PVC.

JANELA(S): Ferro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Laje.

JANELA(S): Ferro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: PVC.



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: PVC.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 35

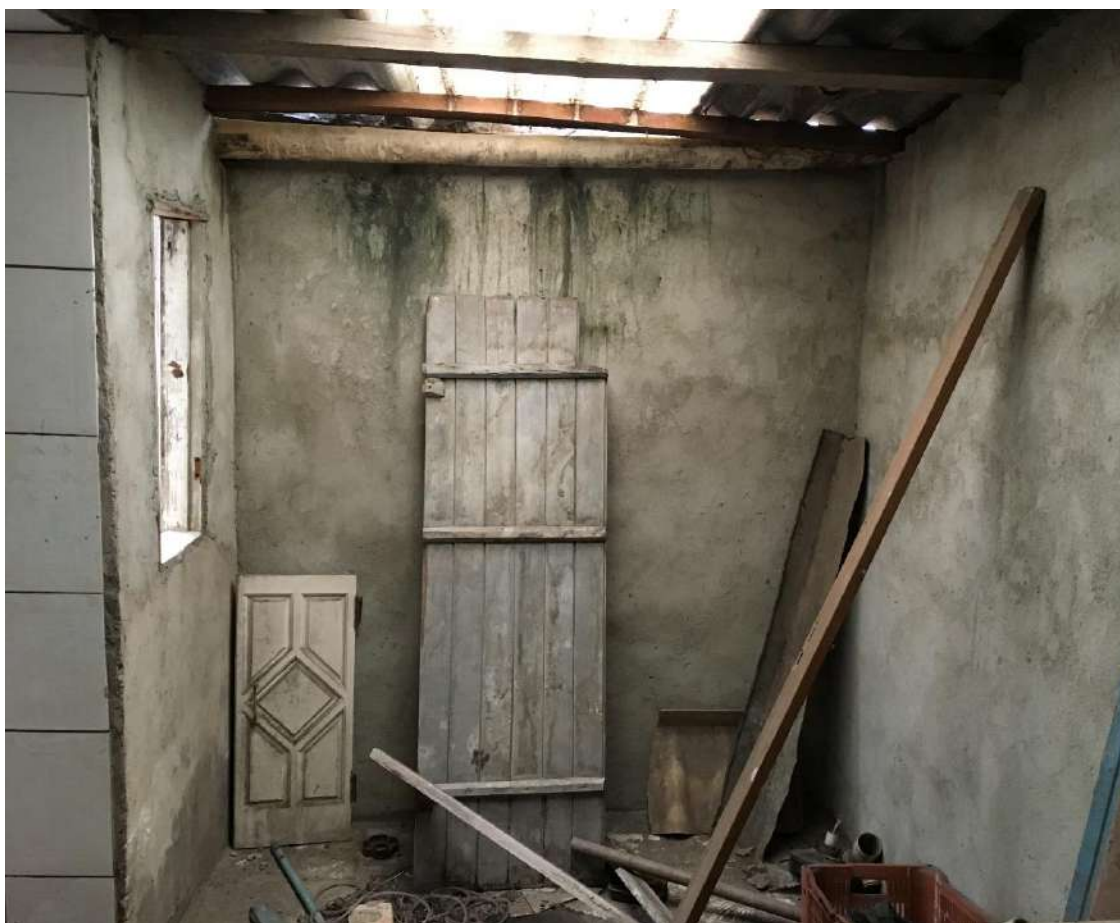
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Sem acabamento.

TETO: Telhado aparente.

JANELA(S): Sem janela(s).



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações								
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo de áreas. (m ²)	Observações gerais								
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"							C _e	C _a						
														P _{ini}	P _{max}				
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.									
											10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.									
											16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	1500	800 - 2.500 (1*)
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-									

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e			C _a	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo característico de áreas (m ²)		
	F _r	Prof. Mínima P _{mi}				Prof. Máxima P _{ma}	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo característico de áreas (m ²)				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

Avaliações e Perícias de Engenharia

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

I ₀ /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722	
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA

CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

I _a /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL: Consiste em se determinar o valor do aluguel a partir do valor do metro quadrado homogeneizado para locação com os critérios fixados acima, assim, a equação que descreve a precificação é:

$$VA = S \times Qmf$$

Sendo:

VA = valor locativo do imóvel procurado

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL: Consiste em se determinar o valor do aluguel a partir do valor do metro quadrado homogeneizado para locação com os critérios fixados acima, assim, a equação que descreve a precificação é:

$$VA = S \times Qmf$$

Sendo:

VA = valor locativo do imóvel procurado

S = área ocupada para locação

V - CÁLCULOS AVALIATIVOS DE VENDA**5.1 - PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 1.651,18/\text{m}^2 - \text{Data Base: Novembro/ 2021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.651,18/m² (hum mil, seiscentos e cinquenta e um reais e dezoito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Francisco Regina NÚMERO : 273
COMP.: Ref.: PATALE BAIRRO : Jardim Elvira CIDADE : OSASCO - SP
CEP : 06250-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 248,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 304.038,97 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Rodrigo Bezerra Chaves
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-941557436
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.527,69
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.451,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Antônio da Silva		NÚMERO : 142	
COMP.: Ref.: 15673	BAIRRO : Jardim Elvira	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06250-010	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	161,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,912	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL :	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,534
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.745,79
PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	136.884,41	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
IMOBILIÁRIA :	MIDIA IMOVEIS LTDA - ME	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-36223535
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.280,92
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.280,92
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0008

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Antônio da Silva		NÚMERO : 6A	
COMP.: Ref.: V973571	BAIRRO : Jardim Elvira	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06250-010	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	135,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	27,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	205,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,912	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,571
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.745,79
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	186.370,34
VALOR ARBITRADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	450.000,00
IMOBILIÁRIA :	Nunes Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-36884000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.619,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.563,63
		VARIAÇÃO : 0,9655
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Sud Menucci NÚMERO : 151
COMP.: Ref.: 1858 BAIRRO : Jardim Elvira CIDADE : OSASCO - SP
CEP : 06250-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 163,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 241.000,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CANADA - IMOVEIS E ADMINISTRACAO S/S LTDA - EPP
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-21357300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Sud Menucci NÚMERO : 162
COMP.: Ref.: REO499274 BAIRRO : Jardim Elvira CIDADE : OSASCO - SP
CEP : 06250-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 308,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 455.387,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES OSASCO
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-960631717
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Sud Menucci		NÚMERO : s/n	
COMP.: Ref.: AL1409	BAIRRO : Jardim Elvira	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06250-010	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,655
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.745,79
PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	213.976,02	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	540.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lauane Rocha	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-981414026
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.176,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.067,38
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Joaquim Jordão Moraes		NÚMERO : s/n	
COMP.: Ref.: 11101	BAIRRO : Jardim Elvira	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06250-010	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,056	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,770
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.745,79
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	170.344,41
VALOR ARBITRADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	450.000,00
IMOBILIÁRIA :	Mediz Imóveis Ltda.	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-39027108
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.877,24
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.783,38
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Patrício de Camargo		NÚMERO : 153	
COMP.: Ref.: 202448	BAIRRO : Helena Maria	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06250-010	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 156,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79
VAGAS :	0	PAVIMENTOS : 0	
VALOR CALCULADO (R\$):	221.447,74	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-989251160	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.116,42
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.010,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco- Rua Professor Sud Menucci,534

DATA : 18/11/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

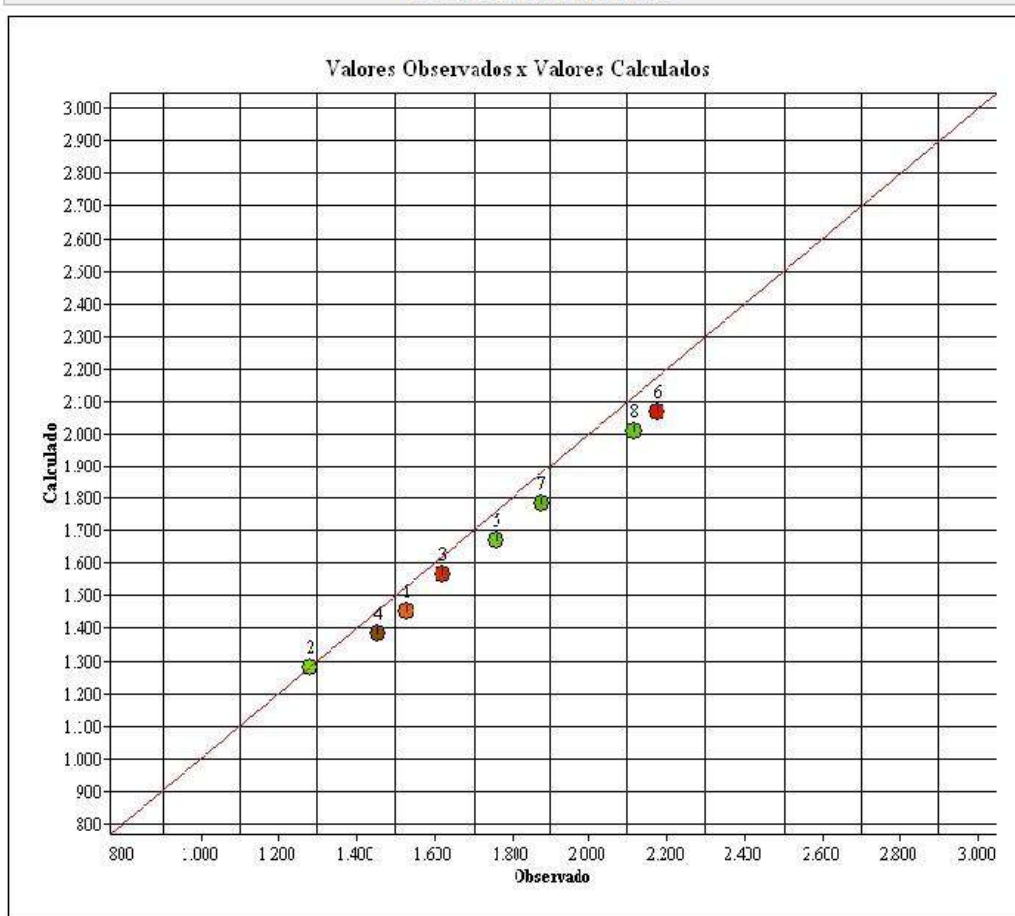
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua João Francisco Regina ,273	1.527,69	1.451,30	0,9500	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua José Antônio da Silva ,142	1.280,92	1.280,92	1,0000	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua José Antônio da Silva ,6A	1.619,48	1.563,63	0,9655	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Professor Sud Menucci ,151	1.456,00	1.383,20	0,9500	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Professor Sud Menucci ,162	1.756,90	1.669,06	0,9500	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Professor Sud Menucci ,s/n	2.176,19	2.067,38	0,9500	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Joaquim Jordão Moraes ,s/n	1.877,24	1.783,38	0,9500	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Patrício de Camargo ,153	2.116,42	2.010,60	0,9500	1,0004

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.527,69	1.451,30
2	1.280,92	1.280,92
3	1.619,48	1.563,63
4	1.456,00	1.383,20
5	1.756,90	1.669,06
6	2.176,19	2.067,38
7	1.877,24	1.783,38
8	2.116,42	2.010,60

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Professor Sud Menucci 534 Jardim Elvira - SAO PAULO - SP Data : 18/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 125,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.726,36
 Desvio Padrão : 316,36
 - 30% : 1.208,45
 + 30% : 2.244,26

Coefficiente de Variação : 18,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.651,18
 Desvio Padrão : 287,03
 - 30% : 1.155,83
 + 30% : 2.146,54

Coefficiente de Variação : 17,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 "a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 1.651,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.507,59
 INTERVALO MÁXIMO : 1.794,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.492,92
 INTERVALO MÁXIMO : 1.809,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 125,00 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.651,18/m²;

$F_p = 5,00 \text{ m}$;

$P_e = 25,00 \text{ m}$;

$F_r = 5,00 \text{ m}$ (testada de referência);

$P_{\min} = 15,00 \text{ m}$ (profundidade mínima);

$P_{\max} = 30,00 \text{ m}$ (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0

Expoente do fator profundidade "p" = 0

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.651,18/m^2 \times 125,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 206.397,50}$$

(Duzentos e seis mil, trezentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos)

Data Base: Novembro / 2021

5.3 - AVALIAÇÃO DA CASA 01

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 51,49 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 51,49 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples
e importante;

K = 0,5453

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 51,49 \text{ m}^2 \times R\$ 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5453 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = R\$ 85.617,20}$$

(Oitenta e cinco mil, seiscentos e dezessete reais e vinte centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.4 - AVALIAÇÃO DA CASA 02

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 59,50 m²;

Idade Estimada: 16 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 59,50 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 16 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,7040

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 59,50 \text{ m}^2 \times R\$ 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7040 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = R\$ 118.678,41}$$

(Cento e dezoito mil, seiscentos e setenta e oito reais e quarenta e um centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.5 - AVALIAÇÃO DA CASA 03

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 28,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 28,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,5683

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 28,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5683 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = \text{R\$ } 47.903,45}$$

(Quarenta e sete mil, novecentos e três reais e quarenta e cinco centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.6 - AVALIAÇÃO DA CASA 04

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 21,00 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 21,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,5683

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 21,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5683 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_4 = \text{R\$ } 35.927,59}$$

(Trinta e cinco mil, novecentos e vinte sete reais e cinquenta e nove centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.7 - AVALIAÇÃO DA CASA 05

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 30,00 m²;

Idade Estimada: 31 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 30,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 31 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,5573

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 30,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5573 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_5 = \text{R\$ } 50.638,45}$$

(Cinquenta mil, seiscentos e trinta e oito mil reais e quarenta e cinco centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.8 - AVALIAÇÃO DA CASA 06

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 30,00 m²;

Idade Estimada: 4 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 30,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 4 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos importante;

K = 0,4597

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 30,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4597 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_6 = R\$ 44.513,28}$$

(Quarenta e quatro mil, quinhentos e treze reais e vinte e oito centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.9 - AVALIAÇÃO DA GARAGEM

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 15,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 15,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,6686

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 15,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6686 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_7 = R\$ 28.807,66}$$

(Vinte e oito mil, oitocentos e sete reais e sessenta e seis centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.10 - AVALIAÇÃO DA ÁREA COMUM

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N;

$$V_u = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = R\$ 2.613,44/m^2;$$

Área Construída: 57,21 m²;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 57,21 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.613,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples
e importante;

K = 0,4635

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 57,21 \text{ m}^2 \times R\$ 2.613,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4635 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_8 = R\$ 85.344,58}$$

(Oitenta e cinco mil, trezentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos)

Data Base: Novembro/2021

5.11 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALORES DAS BENFEITORIAS
VT	TERRENO	R\$ 206.397,50
VB1	CASA 01	R\$ 85.617,20
VB2	CASA 02	R\$ 118.678,41
VB3	CASA 03	R\$ 47.903,45
VB4	CASA 04	R\$ 35.927,59
VB5	CASA 05	R\$ 50.638,45
VB6	CASA 06	R\$ 44.513,28
VB7	GARAGEM	R\$ 28.807,66
VB8	ÁREA COMUM	R\$ 85.344,00
	VALOR TOTAL	R\$ 703.827,54

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 704.000,00

(Setecentos e quatro mil reais)

Data Base: Novembro/2021

VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DE LOCAÇÃO**6.1 - PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para locação de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

Casa 01: qmf = R\$ 13,22/m² - Data Base: Novembro/2021

Casa 02: qmf = R\$ 15,32/m² - Data Base: Novembro/2021

Casa 03: qmf = R\$ 13,54/m² - Data Base: Novembro/2021

Casa 04: qmf = R\$ 13,54/m² - Data Base: Novembro/2021

Casa 05: qmf = R\$ 13,39/m² - Data Base: Novembro/2021

Casa 06: qmf = R\$ 12,10/m² - Data Base: Novembro/2021

Os valores unitários foram obtidos através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA:	OSASCO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Avenida Pedro Lorena	NÚMERO:	138
COMP.: Ref:	116	BAIRRO:	Jardim Elvira
CEP:	06250-010	UF:	SP
CIDADE:	OSASCO - SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	40,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO:	1,25	IDADE REAL:	30 anos
COEF. DE DEP. (k):	0,655		
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS:	0		
PAVIMENTOS:	0		
VALOR CALCULADO:	0,00		
VALOR ARBITRADO:	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	0,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	480,00		
IMOBILIÁRIA:	Sacco Imóveis		
CONTATO:	Corretor		
TELEFONE:	(11)-986874343		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 10,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1,06	FT ADICIONAL 02: 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 13,22
PADRÃO Fp:	1,36	FT ADICIONAL 03: 0,00
		VARIAÇÃO: 1,2240
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Justino Álvares NÚMERO: 18
COMP.: Ref.: L65822 BAIRRO: Jardim Elvira CIDADE: OSASCO - SP
CEP: 06250-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 225,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 27,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 650,00
IMOBILIÁRIA: Nunes Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-36884000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 21,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2,77	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 16,81
PADRÃO Fp: -2,08	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7760
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Professor Sud Menucci NÚMERO: 173
 COMP.: Ref.: L180551 BAIRRO: Jardim Elvira CIDADE: OSASCO - SP
 CEP: 06250-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 37,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 960,00
 IMOBILIÁRIA: Nunes Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-36884000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2,99	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-2,24	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 23,35
		HOMOGENEIZAÇÃO: 18,12
		VARIAÇÃO: 0,7760

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA:	OSASCO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Waldeth Ferraz Nascimento	NÚMERO:	112
COMP.: Ref.:	L454571	BAIRRO:	Jardim Elvira
CEP:	06250-010	UF:	SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	53,00
COEF. DE PADRÃO:	1,743	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
IDADE REAL:	20 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,735
VAGAS:	0	CUSTO BASE (R\$):	0,00
PAVIMENTOS:	0		
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Nunes Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	1.100,00
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(11)-36884000
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-1,79	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 18,68
		HOMOGENEIZAÇÃO: 16,89
		VARIAÇÃO: 0,9040

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Waldeth Ferraz Nascimento NÚMERO: 208
COMP.: Ref.: L154571 BAIRRO: Jardim Elvira CIDADE: OSASCO - SP
CEP: 06250-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 59,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 1.100,00
IMOBILIÁRIA: Nunes Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-36884000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 16,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 16,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Paulo VI NÚMERO: SN
COMP.: Ref.: loc492 BAIRRO: Jardim Elvira CIDADE: OSASCO - SP
CEP: 06250-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 50,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 650,00
IMOBILIÁRIA: Gerações Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-977559105
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		11,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		11,70
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João XXIII NÚMERO: SN
COMP.: Ref.: LOC292 BAIRRO: Jardim Elvira CIDADE: OSASCO - SP
CEP: 06250-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 50,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,25 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 550,00
IMOBILIÁRIA: Gerações Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-11111111
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-0,66	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,25	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9,90
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10,49
		VARIAÇÃO: 1,0595

6.2 - AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DA CASA 01

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco -Rua Professor Sud Menucci,534 DATA : 19/11/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

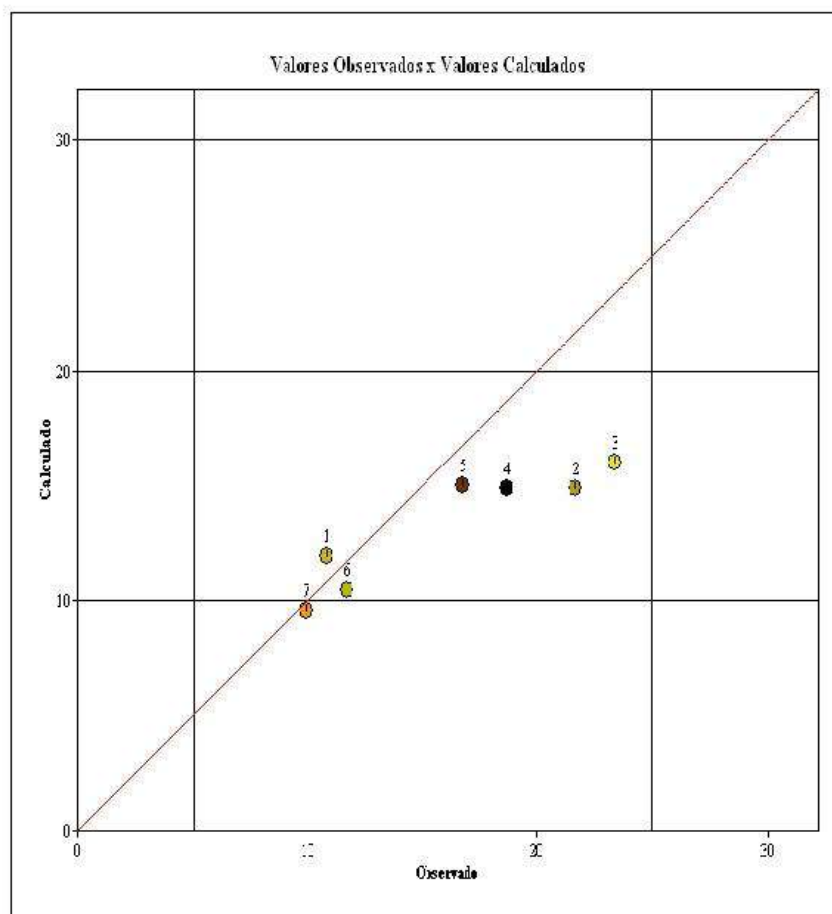
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Pedro Lorena ,138	10,80	11,91	1,1031
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Justino Álvares ,18	21,67	14,85	0,6855
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Sud Menucci ,173	23,35	16,01	0,6855
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,112	18,68	14,87	0,7962
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,208	16,78	14,97	0,8922
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulo VI ,SN	11,70	10,44	0,8922
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João XXIII ,SN	9,90	9,51	0,9607

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,80	11,91
2	21,67	14,85
3	23,35	16,01
4	18,68	14,87
5	16,78	14,97
6	11,70	10,44
7	9,90	9,51

GRÁFICO DE DISPERSÃO

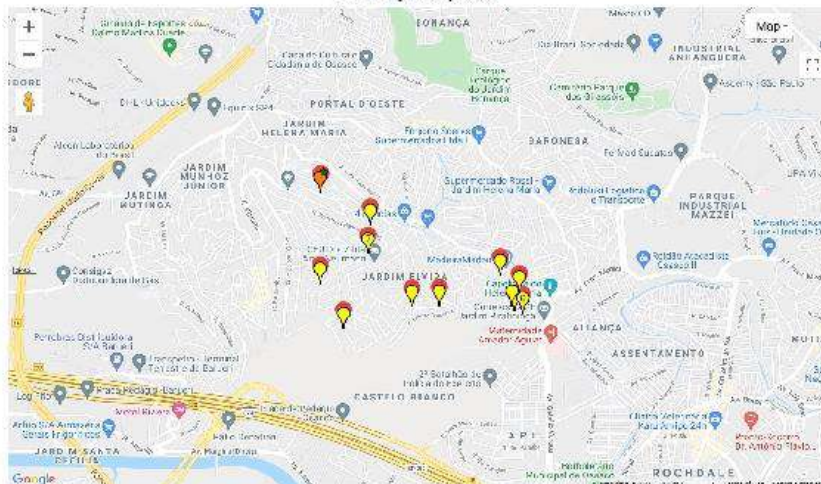


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Professor Sud Menucci 534 Jardim Elvira SAO PAULO - SP Data : 19/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 125,00 Edificação m² : 51,49 Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,13
 Desvio Padrão : 5,42
 - 30% : 11,29
 + 30% : 20,96

Coefficiente de Variação : 33,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13,22
 Desvio Padrão : 2,56
 - 30% : 9,26
 + 30% : 17,19

Coefficiente de Variação : 19,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 13,22

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 11,83
 INTERVALO MÁXIMO : 14,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11,82
 INTERVALO MÁXIMO : 14,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

6.2.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA 01

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 51,49 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 13,22/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 51,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13,22/\text{m}^2$$

$$\underline{\underline{VL_1 = \text{R\$ } 680,69}}$$

(Seiscentos e oitenta reais e sessenta e nove centavos)

Data Base: Novembro/2021

6.3 - AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DA CASA 02

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco -Rua Professor Sud Menucci,534

DATA : 19/11/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 16 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

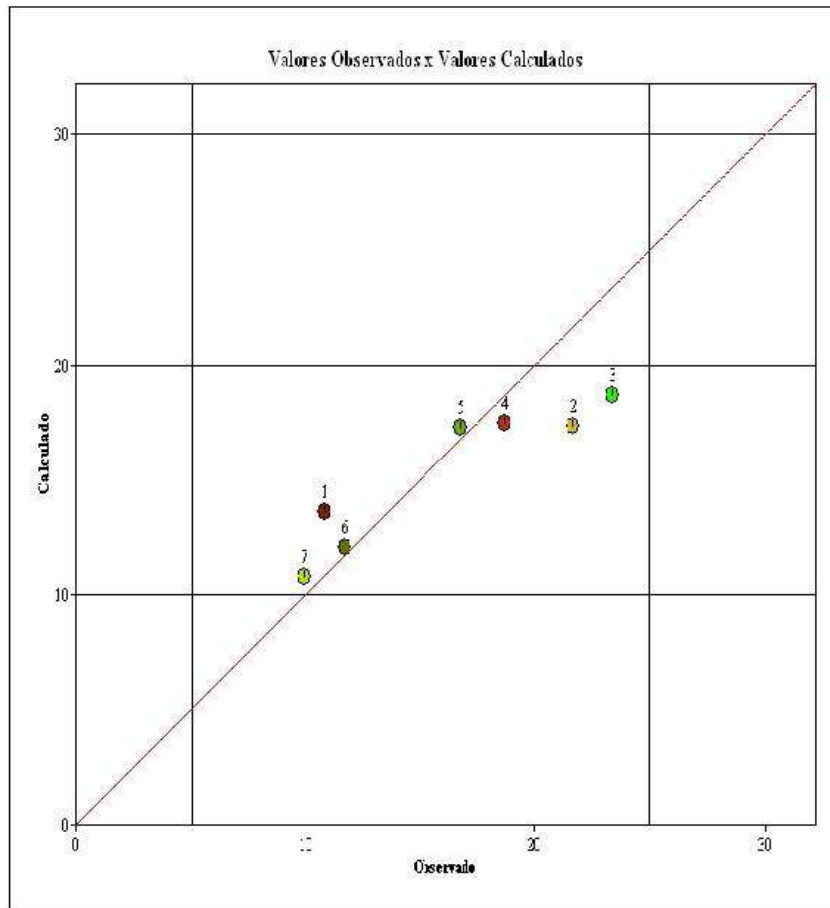
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Pedro Lorena ,138	10,80	13,59	1,2582
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Justino Álvares ,18	21,67	17,37	0,8016
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Sud Menucci ,173	23,35	18,72	0,8016
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,112	18,68	17,46	0,9345
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,208	16,78	17,29	1,0305
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulo VI ,SN	11,70	12,06	1,0305
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João XXIII ,SN	9,90	10,77	1,0874

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,80	13,59
2	21,67	17,37
3	23,35	18,72
4	18,68	17,46
5	16,78	17,29
6	11,70	12,06
7	9,90	10,77

GRÁFICO DE DISPERSÃO

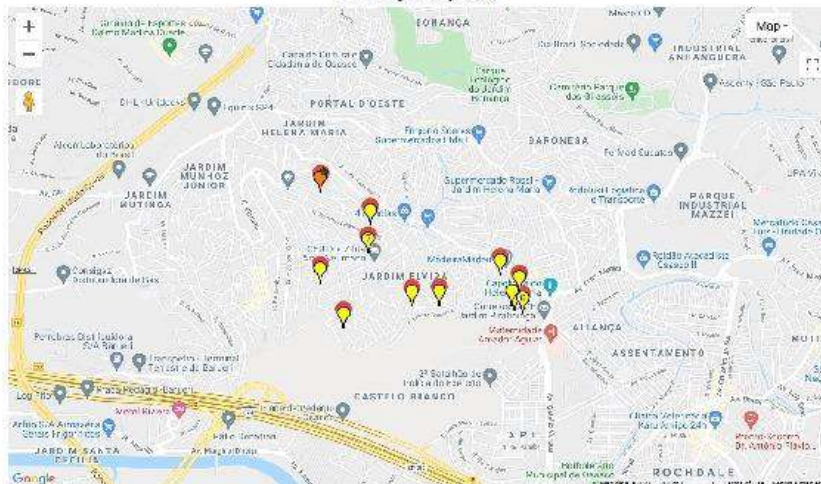


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Professor Sud Menucci 534 Jardim Elvira SAO PAULO - SP Data : 19/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 125,00 Edificação m² : 59,50 Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,13
 Desvio Padrão : 5,42
 - 30% : 11,29
 + 30% : 20,96

Coefficiente de Variação : 33,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 15,32
 Desvio Padrão : 3,12
 - 30% : 10,72
 + 30% : 19,92

Coefficiente de Variação : 20,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 15,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 13,62
 INTERVALO MÁXIMO : 17,02

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 13,62
 INTERVALO MÁXIMO : 17,02

6.3.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA 02

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 59,50 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 15,32/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 59,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 15,32/\text{m}^2$$

$$\underline{\underline{VL_2 = \text{R\$ } 911,54}}$$

(Novecentos e onze reais e cinquenta e quatro centavos)

Data Base: Novembro/2021

6.4 - AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DA CASA 03

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco -Rua Professor Sud Menucci,534 DATA : 19/11/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

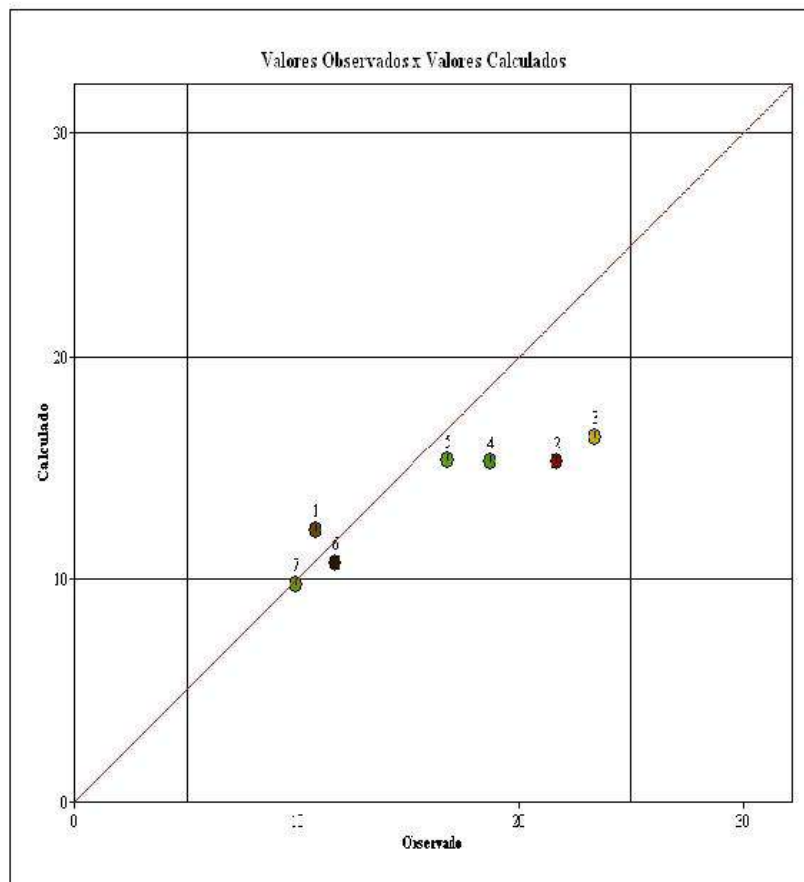
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Pedro Lorena ,138	10,80	12,16	1,1263
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Justino Álvares ,18	21,67	15,23	0,7029
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Sud Menucci ,173	23,35	16,41	0,7029
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,112	18,68	15,26	0,8169
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,208	16,78	15,32	0,9129
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulo VI ,SN	11,70	10,68	0,9129
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João XXIII ,SN	9,90	9,70	0,9797

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,80	12,16
2	21,67	15,23
3	23,35	16,41
4	18,68	15,26
5	16,78	15,32
6	11,70	10,68
7	9,90	9,70

GRÁFICO DE DISPERSÃO

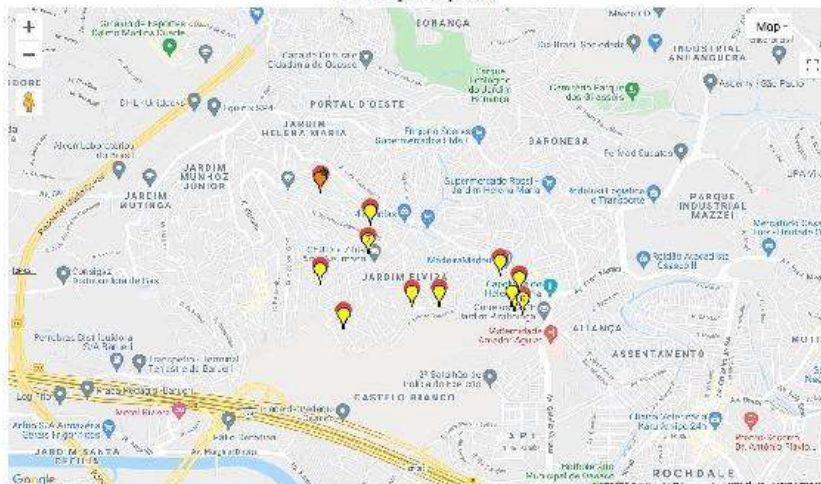


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Professor Sud Menucci 534 Jardim Elvira SAO PAULO - SP Data : 19/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 125,00 Edificação m² : 28,00 Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,13
 Desvio Padrão : 5,42
 - 30% : 11,29
 + 30% : 20,96

Coefficiente de Variação : 33,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13,54
 Desvio Padrão : 2,65
 - 30% : 9,48
 + 30% : 17,60

Coefficiente de Variação : 19,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 13,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 12,10
 INTERVALO MÁXIMO : 14,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12,10
 INTERVALO MÁXIMO : 14,98

6.4.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA 03

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 28,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 13,54/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 28,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13,54/\text{m}^2$$

$$\underline{VL_3 = \text{R\$ } 379,12}$$

(Trezentos e setenta e nove reais e doze centavos)

Data Base: Novembro/2021

6.5 - AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DA CASA 04

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco -Rua Professor Sud Menucci,534

DATA : 19/11/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

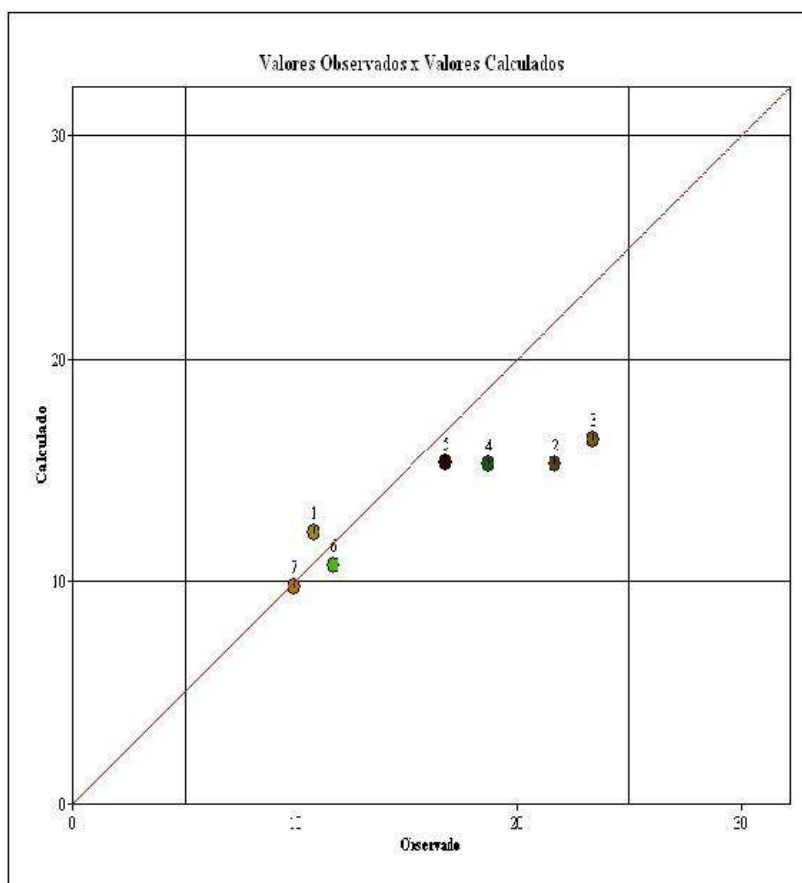
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Pedro Lorena ,138	10,80	12,16	1,1263
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Justino Álvares ,18	21,67	15,23	0,7029
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Sud Menucci ,173	23,35	16,41	0,7029
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,112	18,68	15,26	0,8169
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,208	16,78	15,32	0,9129
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulo VI ,SN	11,70	10,68	0,9129
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João XXIII ,SN	9,90	9,70	0,9797

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,80	12,16
2	21,67	15,23
3	23,35	16,41
4	18,68	15,26
5	16,78	15,32
6	11,70	10,68
7	9,90	9,70

GRÁFICO DE DISPERSÃO

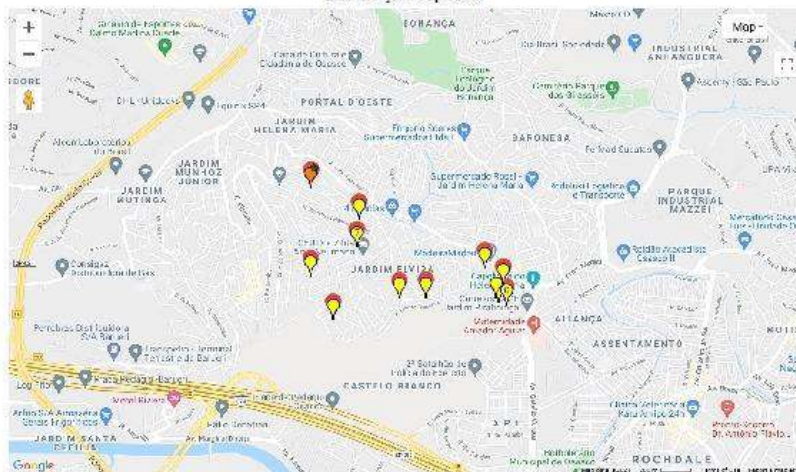


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Professor Sud Menucci 534 Jardim Elvira SAO PAULO - SP Data : 19/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 125,00 Edificação m² : 21,00 Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,13
 Desvio Padrão : 5,42
 - 30% : 11,29
 + 30% : 20,96

Coefficiente de Variação : 33,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13,54
 Desvio Padrão : 2,65
 - 30% : 9,48
 + 30% : 17,60

Coefficiente de Variação : 19,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 13,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 12,10
 INTERVALO MÁXIMO : 14,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12,10
 INTERVALO MÁXIMO : 14,98

6.5.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA 04

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 21,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 13,54/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 21,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13,54/\text{m}^2$$

$$\underline{VL_4 = \text{R\$ } 284,34}$$

(Duzentos e oitenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

Data Base: Novembro/2021

6.6 - AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DA CASA 05

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco -Rua Professor Sud Menucci,534 DATA : 19/11/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 31 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

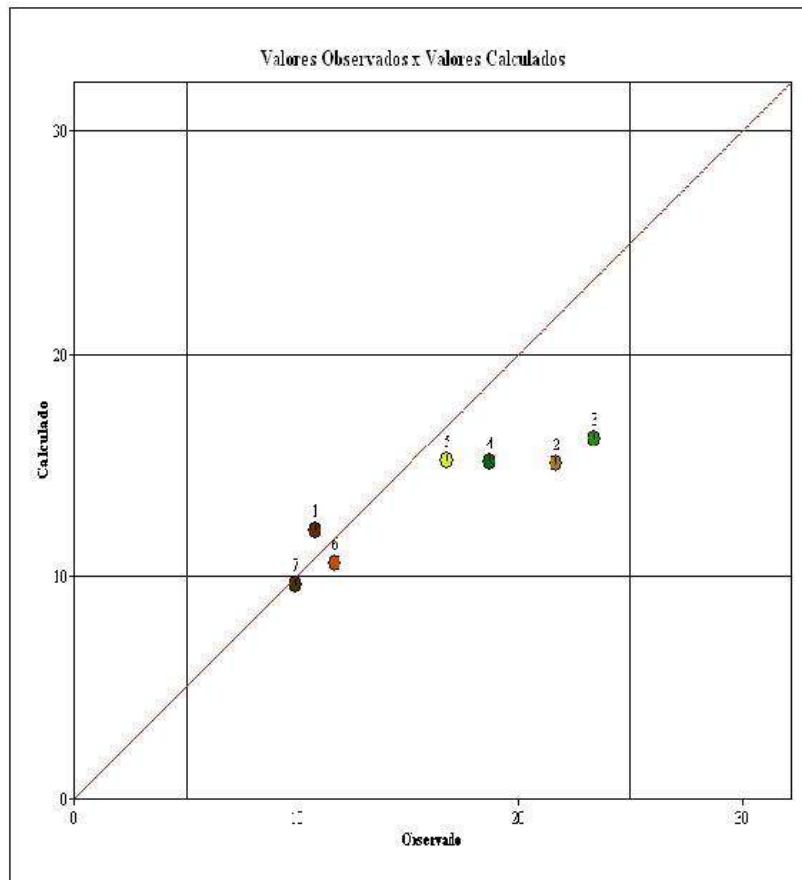
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Pedro Lorena ,138	10,80	12,05	1,1153
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Justino Álvares ,18	21,67	15,05	0,6946
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Sud Menucci ,173	23,35	16,22	0,6946
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,112	18,68	15,08	0,8071
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,208	16,78	15,15	0,9031
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulo VI ,SN	11,70	10,57	0,9031
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João XXIII ,SN	9,90	9,61	0,9707

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,80	12,05
2	21,67	15,05
3	23,35	16,22
4	18,68	15,08
5	16,78	15,15
6	11,70	10,57
7	9,90	9,61

GRÁFICO DE DISPERSÃO

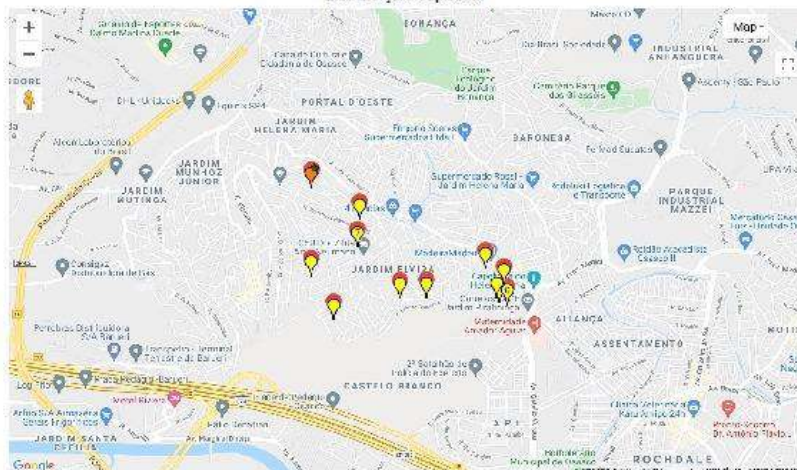


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Professor Sud Meneuci 534 Jardim Elvira SAO PAULO - SP Data : 19/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 125,00 Edificação m² : 30,00 Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,13
 Desvio Padrão : 5,42
 - 30% : 11,29
 + 30% : 20,96

Coefficiente de Variação : 33,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13,39
 Desvio Padrão : 2,61
 - 30% : 9,37
 + 30% : 17,41

Coefficiente de Variação : 19,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 "a"	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 13,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 11,97
 INTERVALO MÁXIMO : 14,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11,97
 INTERVALO MÁXIMO : 14,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

6.6.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA 05

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 30,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 13,39/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 30,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13,39/\text{m}^2$$

$$\underline{VL_5 = \text{R\$ } 401,70}$$

(Quatrocentos e um reais e setenta centavos)

Data Base: Novembro/2021

6.7 - AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DA CASA 06

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- Osasco -Rua Professor Sud Menucci,534

DATA : 19/11/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 4 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

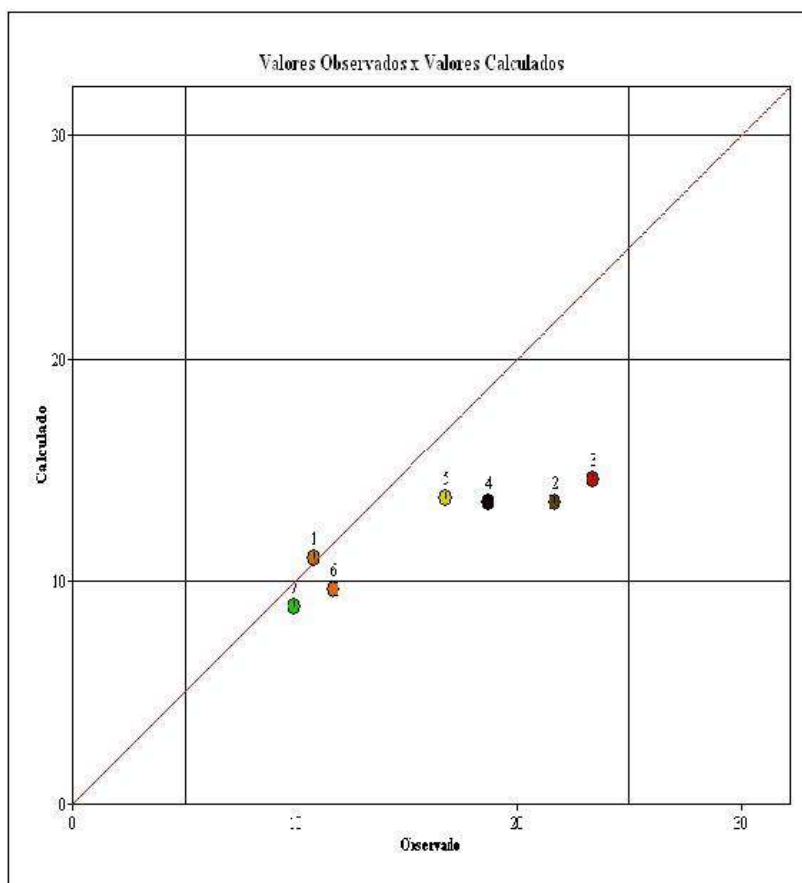
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Pedro Lorena ,138	10,80	11,02	1,0201
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Justino Álvares ,18	21,67	13,51	0,6233
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Professor Sud Menucci ,173	23,35	14,56	0,6233
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,112	18,68	13,49	0,7222
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Waldeth Ferraz Nascimento ,208	16,78	13,73	0,8182
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Paulo VI ,SN	11,70	9,57	0,8182
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João XXIII ,SN	9,90	8,84	0,8929

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,80	11,02
2	21,67	13,51
3	23,35	14,56
4	18,68	13,49
5	16,78	13,73
6	11,70	9,57
7	9,90	8,84

GRÁFICO DE DISPERSÃO

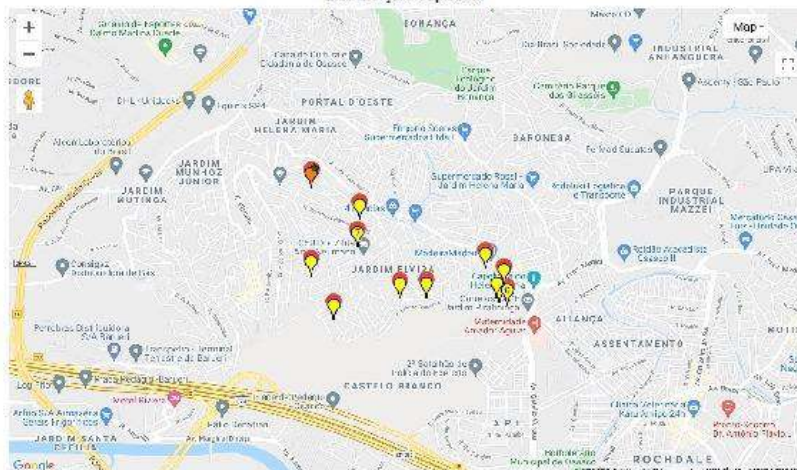


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Professor Sud Meneuci 534 Jardim Elvira SAO PAULO - SP Data : 19/11/2021
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 125,00 Edificação m² : 30,00 Modalidade : Locação

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,13
 Desvio Padrão : 5,42
 - 30% : 11,29
 + 30% : 20,96

Coefficiente de Variação : 33,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12,10
 Desvio Padrão : 2,26
 - 30% : 8,47
 + 30% : 15,73

Coefficiente de Variação : 18,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10,87

INTERVALO MÍNIMO : 10,87

INTERVALO MÁXIMO : 13,33

INTERVALO MÁXIMO : 13,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

6.7.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA CASA 06

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 30,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 12,10/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 30,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12,10/\text{m}^2$$

$$\underline{VL_6 = \text{R\$ } 363,00}$$

(Trezentos e sessenta e três reais)

Data Base: Novembro/2021

6.8 - VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALORES DAS BENFEITORIAS
VB1	CASA 01	R\$ 680,69
VB2	CASA 02	R\$ 911,54
VB3	CASA 03	R\$ 379,12
VB4	CASA 04	R\$ 284,34
VB5	CASA 05	R\$ 401,70
VB6	CASA 06	R\$ 363,00
	VALOR TOTAL	R\$ 3.020,39

Ou, em números redondos:

VL = R\$ 3.000,00

(Três mil reais)

Data Base: Novembro/2021

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado na **Rua Professor Sud Menucci, nº 534, Jardim Elvira, Cidade de Osasco e Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 14.828 no Segundo CRI de Osasco, objetos de avaliação aos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, em curso na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP**, AUTOS Nº 0004033-50.2021.8.26.0405 (2967/2016); é de:



VALOR DE 100% DO IMÓVEL

R\$ 704.000,00

(Setecentos e quatro mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 352.000,00

(Trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Data Base: Novembro/ 2.021

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 01

R\$ 680,69

(Seiscentos e oitenta reais e sessenta e nove centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 01

R\$ 340,34

(Trezentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 02

R\$ 911,54

(Novecentos e onze reais e cinquenta e quatro centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 02

R\$ 455,77

(Quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e sete centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 03

R\$ 379,12

(Trezentos e setenta e nove reais e doze centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 03

R\$ 189,56

(Cento e oitenta e nove reais e cinquenta e seis centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 04

R\$ 284,34

(Duzentos e oitenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 04

R\$ 142,17

(Cento e quarenta e dois reais e dezessete centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 05

R\$ 401,70

(Quatrocentos e um reais e setenta centavos)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 05

R\$ 200,85

(Duzentos reais e oitenta e cinco centavos)

LOCAÇÃO DE 100% DA CASA 06

R\$ 363,00

(Trezentos e sessenta e três reais)

LOCAÇÃO DE 50% DA CASA 06

R\$ 181,50

(Cento e oitenta e um reais e cinquenta centavos)

Data Base: Novembro/ 2.021

VIII - RESPOSTA AOS QUESITOS

DO PATRONO DO EXECUTADO (FLS. 38/39)

1-Queira o sr. Perito informar quantas casas existem no terreno e em que condições se encontram;

Resposta: Sobre o terreno, encontram-se edificadas 06 (seis) casas, que apresentam as seguintes condições:

A Casa 01 - reparos simples a importantes;

A Casa 02 - reparos simples;

A Casa 03 - reparos simples;

A Casa 04 - reparos simples;

A Casa 05 - reparos simples;

A Casa 06 - reparos importantes.

2-Queira o sr. Perito informar se o bem é utilizado como moradia do sr. Francisco e família e há quanto tempo;

Resposta: O Sr. Francisco de Assis da Silva Nunes, a sua esposa, Sra. Maria Neusa Gonçalves Nunes e Adriano, filho do casal; residem há 16 anos na Casa 02.

3-Queira o sr. Perito informar se uma das casas é ocupada pelo filho do casal em comum e se ele paga aluguel:

Resposta: A Casa 01 é ocupada há 10 (dez) anos pelo Sr. Thiago da Silva Nunes, filho do casal da presente Ação. O próprio relatou que pagou 01 (hum) ano de aluguel, entre os anos de 2.018 e 2.019, no valor de R\$300,00 (trezentos reais) reais por mês.

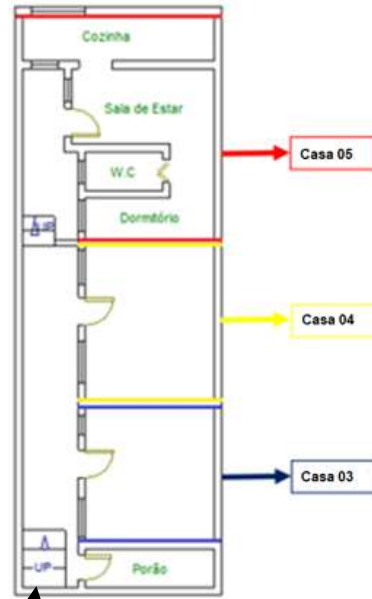
4-Queira o sr. Perito informar, qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios dos imóveis (ausência de reboco e/ou pintura, azulejos e/ou pisos quebrados, sinais de ferrugem, sinais de infiltração, entre outras observações que entenda necessárias registrar):

Resposta: O signatário constatou que as paredes dos muros divisórios apresentam características de reparos importantes. Para melhor compreensão, abaixo o registro fotográfico.

FOTO 01

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

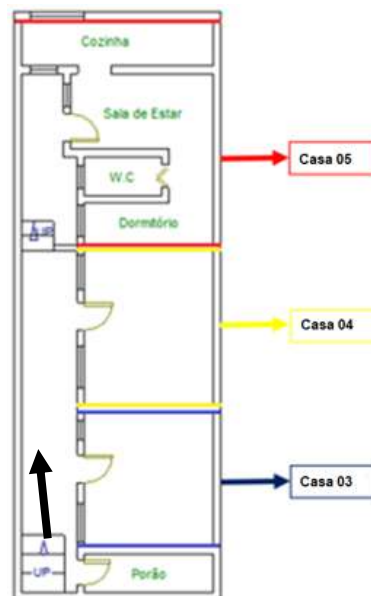


VISTA DAS PAREDES DA ESCADA DO SUBSOLO.

FOTO 02

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

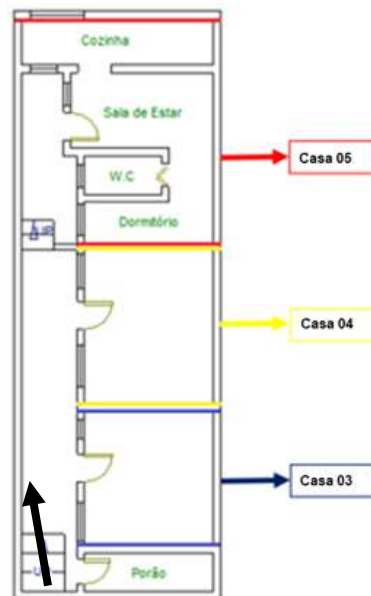


OUTRA VISTA DA PAREDE DA ESCADA DO SUBSOLO.

FOTO 03

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

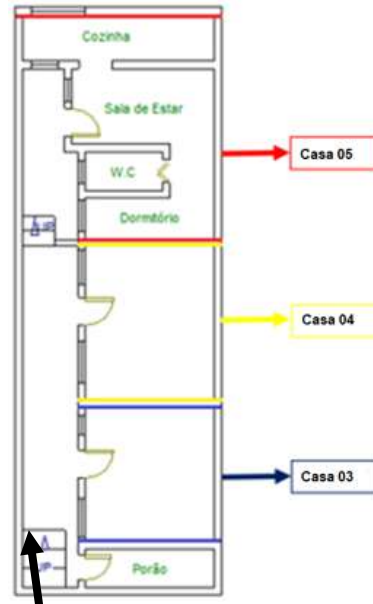


VISTA DA PAREDE DA ESCADA DO SUBSOLO.

FOTO 04

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

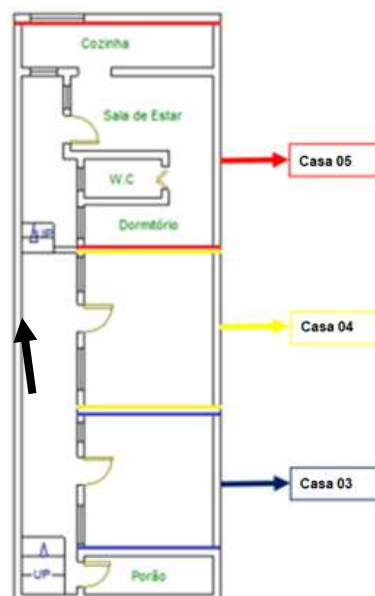


VISTA DA PAREDE DO CORREDOR DO SUBSOLO.

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

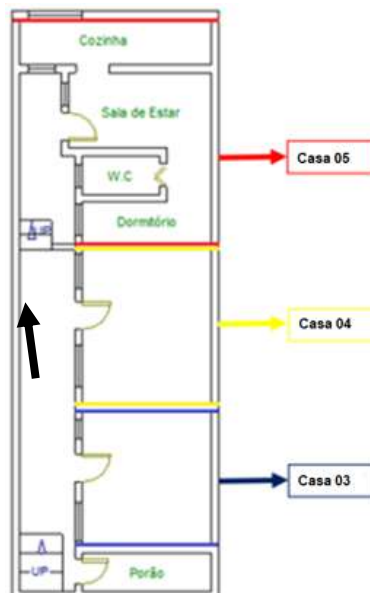


OUTRA VISTA DA PAREDE DO CORREDOS DO SUBSOLO.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

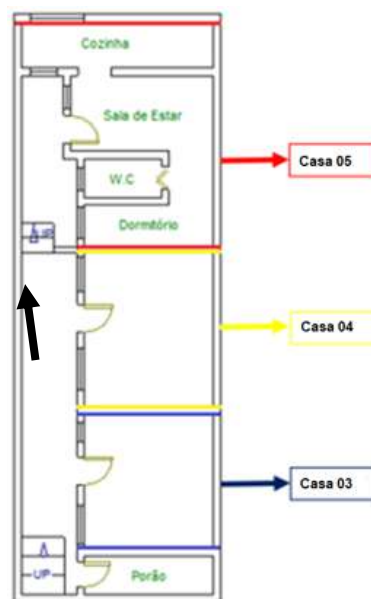


VISTA DA PAREDE DO CORREDOR DO SUBSOLO.

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.

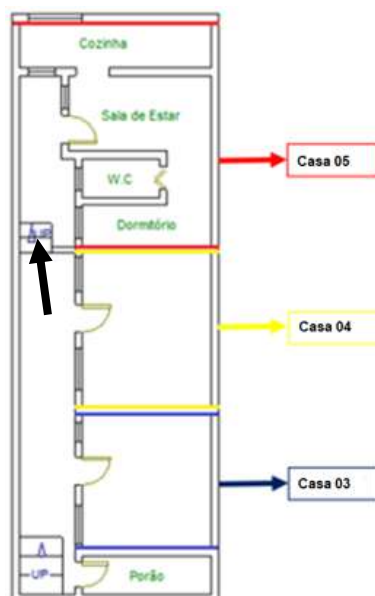


VISTA DA PAREDE DO CORREDOR DO SUBSOLO.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Reparos importantes.



VISTA DA PAREDE, NO FINAL DO CORREDOR DO SUBSOLO.

5-Queira o sr. Perito informar quantas casas estão alugadas;

Resposta: A Casa 03 está alugada há 03 (três) anos, no valor de R\$ 350,00 (trezentos reais) mensais.

6-Se estão desalugadas, queira o sr. Perito informar há quanto tempo;

Resposta: A Casa 04 está desocupada há 03 (três) anos, a Casa 05 está desocupada há 04 (quatro) anos e a Casa 06 está desocupada há 04 (quatro), Segundo o Réu, a Casa 06 é para uso de lazer.

7-Queira o sr. Perito informar quantos cômodos tem cada casa e quais suas condições;

Resposta: Os cômodos das casas e seus respectivos reparos, serão descritas a seguir:

A Casa 01 possui 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 02 (dois) dormitórios e a área de serviço coberta; e apresenta reparos simples a importantes.

A Casa 02 possui 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e a área de lazer descoberta; e apresenta reparos simples.

A casa 03 não foi possível a entrada do signatário no imóvel, pois o locatário não estava presente no local. A casa possui 2 (dois) cômodos e apresenta reparos simples.

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Casa 04 não foi possível adentrar no imóvel, pois o Sr. Francisco não encontrou a chave da porta de entrada. A casa possui 2 (dois) Cômodos e apresenta reparos simples.

A Casa 05 possui 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro; e apresenta reparos simples.

A casa 06 possui 01 (uma) sala de estar, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e a área de serviço; e apresenta reparos importantes.

8-Queira o sr. Perito informar se o imóvel passou por benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação;

Resposta: O Sr. Francisco de Assis da Silva Nunes relatou que se mudou para o imóvel em 1.984 e iniciou as construções das casas em 1.989. No ano de 2.017, instalou 4 (quatro) medidores de energia e que constantemente faz reformas simples no imóvel.

Nos anos de 2.013 e 2.014, houve a reforma dos pisos na Casa 01, realizado pelo Sr. Thiago da Silva Nunes

Durante a vistoria, não foram apresentadas documentações referentes as reformas.

9-Queira o sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel em comento para a venda.

Resposta: O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$704.000,00 (Setecentos e quatro mil reais).

VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 157 (cento e cinquenta e sete) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 22 de novembro de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

A N E X O I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Avaliações e Perícias de Engenharia

19/11/2021 12:03

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0004033-50.2021.8.26.0405 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - 0004033-50.2021.8.26.0405 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: giulianopistilli@advocaciapistilli.com.br

Data: sexta-feira, 10 de setembro de 2021 15:01 BRT

Osasco, 10 de setembro de 2021.

Prezado

Dr. Giuliano Pistilli

Tel.: (11) 3682-0224

E-mail: giulianopistilli@advocaciapistilli.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

5ª Vara Cível da Comarca de Osasco - SP

Ação: Liquidação por Arbitramento

Requerente: Joana Darc da Silva Nunes

Requerido: Francisco de Assis da Silva Nunes

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **21 de Setembro de 2021, às 15:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Rua Professor Sud Menucci, Nº 534, Jardim Elvira, Osasco, São Paulo - SP.**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

19/11/2021 12:03

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 0004033-50.2021.8.26.0405 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

19/11/2021 12:03

Yahoo Mail - Re: Comunicado de vistoria - 0004033-50.2021.8.26.0405 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

Re: Comunicado de vistoria - 0004033-50.2021.8.26.0405 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

De: Patricia Orikassa Siqueira (patricia.orkassa@gmail.com)

Para: evandro.modotti@yahoo.com.br

Data: segunda-feira, 13 de setembro de 2021 07:36 BRT

Bom dia

Recebido

Att

Em sex., 10 de set. de 2021 às 15:01, Evandro Henrique <evandro.modotti@yahoo.com.br> escreveu:

Osasco, 10 de setembro de 2021.

Prezada

Dra. Patricia Orikassa Siqueira

Tel.: (11) 4311-9176 / 98181-4131

E-mail: patricia.orkassa@gmail.com

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

5ª Vara Cível da Comarca de Osasco - SP

Ação: Liquidação por Arbitramento

Requerente: Joana Darc da Silva Nunes

Requerido: Francisco de Assis da Silva Nunes

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **21 de Setembro de 2021, às 15:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Rua Professor Sud Menucci, N° 534, Jardim Elvira, Osasco, São Paulo - SP.**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

19/11/2021 12:03

Yahoo Mail - Re: Comunicado de vistoria - 0004033-50.2021.8.26.0405 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**39 anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
PossessóriasGeorreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP****AUTOS Nº 0004033-50.2021.8.26.0405 (2967/2016)**

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, tendo entregado seu **LAUDO** em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, já reservados, conforme ofício de **fls. 43**, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 22 de novembro de 2.021.


WALMIR PEREIRA MODOTTI**CREA 128.880/D**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

OFÍCIO Processo Digital

Processo Digital n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

Osasco, 26 de novembro de 2021.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, diante da realização do trabalho pericial, solicito a Vossa Senhoria que providencie a liberação dos respectivos honorários em favor do **Sr. Walmir Pereira Modotti**.

A resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (osasco5cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Roberta Poppi Neri Quintas**

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

Ao(À)

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO – UNIDADE OSASCO

0004033-50.2021.8.26.0405

Ofício - Proc. nº 0004033-50.2021.8.26.0405

DANIEL COSTA DO VALE SOUSA <danielsousa@tjsp.jus.br>

Sex, 10/12/2021 18:45

Para: Unidade Osasco <unidade.osasco@defensoria.sp.def.br>

Boa Tarde

Pelo presente remeto a Vossa Senhoria, em anexo, ofício para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Atenciosamente.



DANIEL COSTA DO VALE SOUSA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5º Ofício Cível

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 3681-0082

E-mail: danielsousa@tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Procedo à intimação das partes para que se manifestem, no prazo legal, sobre o Laudo Pericial a pp. 49/210.

Nada Mais. Osasco, 10 de dezembro de 2021. Eu, ____, Daniel Costa do Vale Sousa, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0464/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Procedo à intimação das partes para que se manifestem, no prazo legal, sobre o Laudo Pericial a pp. 49/210."

Osasco, 13 de dezembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0464/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/12/2021. Considera-se a data de publicação em 15/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Procedo à intimação das partes para que se manifestem, no prazo legal, sobre o Laudo Pericial a pp. 49/210."

Osasco, 14 de dezembro de 2021.

Ofício REOS nº 42/2022

Proc. nº: 0004033-50.2021.8.26.0405
Ação: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO
Partes: JOANA DARC DA SILVA NUNES
FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

Osasco, 19 de janeiro de 2022.

Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco,

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO – REGIONAL OSASCO, sua Coordenação Regional, vem à presença de Vossa Excelência informar que foram pagos os honorários periciais do processo supramencionado no valor de R\$ 728,00, cabendo à administração da Secretaria de Justiça e Cidadania providenciar o crédito nos termos da Deliberação CSDP nº 92/2008.

Desde já a Defensoria Pública do Estado de São Paulo – Regional Osasco se coloca à disposição de Vossa Excelência e da Serventia deste Juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários.



Documento assinado eletronicamente por **Tatiana Semensatto De Lima Costa, Coordenadora Regional**, em 19/01/2022, às 10:11, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **0105851** e o código CRC **E6FCF487**.

Avenida dos Autonomistas, 3094 - Centro - CEP 06090-015 - Osasco - SP - <https://www.defensoria.sp.def.br>

Orikassa Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO-SP.**

PROCESSO Nº 0004033-50.2021.8.26.0405

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado nos autos da ação acima, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por sua advogada, em atenção ao r. despacho de fls., informar ciência do laudo às fls. 49/210.

Fls. 194: o sr. Thiago da Silva Nunes informa ao perito que reside na casa há 10 (dez) anos e relata que pagou 1 (um) ano de aluguel ao pai, entre os anos de 2018 a 2019, no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais.

Tal alegação não merece prosperar, visto que o sr. Thiago reside na casa há 15 (quinze) anos. Quando sua filha nasceu ele já morava há alguns anos na casa. O sr. Thiago jamais pagou aluguel ao Réu, tanto que não junta nenhum recibo de pagamento.

Requer a compensação dos valores de aluguel entre a casa 1 (residência do filho do ex casal) com a casa 2 (residência do Requerido com sua família), visto que seu filho com a Exequente, sr. Tiago, reside há 15 (quinze) anos na casa 1 e jamais pagou aluguel.

Nestes termos,

1

R. Águas da Prata, 326, Jd. Rochdale, Osasco-SP, CEP: 06223-200

Email: patricia@orikassa.adv.br

Fone: (11) 98181-4131

Orikassa Advocacia

pede deferimento.

Osasco, 07 de fevereiro de 2022.

PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA

OAB/SP 355.571

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****5ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:

(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que fluiu em branco o prazo de p. 214 para a manifestação da parte autora Nada Mais. Osasco, 16 de fevereiro de 2022. Eu, ____, Aline Cristina Sanches da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, já qualificada nos autos, por seus advogados que a esta subscrevem, atendendo ao ato ordinatório de fls. 214 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

Conforme se observa pelo laudo pericial de fls. 49 a 210 dos autos, o Sr. Perito informou sobre os valores do imóvel lá avaliado (para venda), bem como da locação mensal das residências nele existentes (resumo às fls. 50 e 51).

A Demandante informa que **CONCORDA** com a avaliação realizada pelo *expert*, eis que realizada segundo os critérios técnicos para tanto.

Ante o exposto, requer a Autora o prosseguimento do presente feito.

Termos em que,
pede deferimento.



Osasco, 17 de fevereiro de 2022

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

Em, 18 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**

Vistos.

A autora manifestou sua concordância com o laudo pericial às pp. 221/222.

Esclareça o requerido suas alegações às pp. 218/219, apresentando, se o caso, na forma de quesito elucidativo, se o caso, para resposta do Sr. Perito.

Prazo: 5 dias.

Após, tornem conclusos.

Intime-se.

Osasco, 18 de fevereiro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0107/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A autora manifestou sua concordância com o laudo pericial às pp. 221/222. Esclareça o requerido suas alegações às pp. 218/219, apresentando, se o caso, na forma de quesito elucidativo, se o caso, para resposta do Sr. Perito. Prazo: 5 dias. Após, tornem conclusos. Intime-se."

Osasco, 21 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0107/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/02/2022. Considera-se a data de publicação em 23/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. A autora manifestou sua concordância com o laudo pericial às pp. 221/222. Esclareça o requerido suas alegações às pp. 218/219, apresentando, se o caso, na forma de quesito elucidativo, se o caso, para resposta do Sr. Perito. Prazo: 5 dias. Após, tornem conclusos. Intime-se."

Osasco, 22 de fevereiro de 2022.

Orikassa Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO-SP.**

PROCESSO Nº 0004033-50.2021.8.26.0405

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado nos autos da ação acima, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por sua advogada, em atenção ao r. despacho de fls., informar que concorda com a avaliação do perito.

Nestes termos,

pede deferimento.

Osasco, 04 de março de 2022.

PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA

OAB/SP 355.571



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

Em, 14 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo D'Elia Salvatori**

Vistos.

Diante da expressa concordância das partes (pp. 221/222 e 226), homologo o laudo pericial às pp. 49/210, para fixar o valor do imóvel que será alienado judicialmente em R\$ 704.000,00, em novembro de 2021.

Os valores devidos a título de aluguel, indicados pelo Sr. Perito às pp. 50/51, serão objeto de apreciação por ocasião da venda judicial do imóvel, que se realizará por leilão eletrônico.

Para o prosseguimento da execução, informem as partes no prazo de 5 dias, se pretendem indicar o leiloeiro que realizará o praceamento eletrônico, ou se pretendem que a nomeação seja feita por esse juízo.

Após, tornem conclusos.

Intime-se.

Osasco, 14 de março de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0161/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da expressa concordância das partes (pp. 221/222 e 226), homologo o laudo pericial às pp. 49/210, para fixar o valor do imóvel que será alienado judicialmente em R\$ 704.000,00, em novembro de 2021. Os valores devidos a título de aluguel, indicados pelo Sr. Perito às pp. 50/51, serão objeto de apreciação por ocasião da venda judicial do imóvel, que se realizará por leilão eletrônico. Para o prosseguimento da execução, informem as partes no prazo de 5 dias, se pretendem indicar o leiloeiro que realizará o praxeamento eletrônico, ou se pretendem que a nomeação seja feita por esse juízo. Após, tornem conclusos. Intime-se."

Osasco, 15 de março de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0161/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/03/2022. Considera-se a data de publicação em 17/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da expressa concordância das partes (pp. 221/222 e 226), homologo o laudo pericial às pp. 49/210, para fixar o valor do imóvel que será alienado judicialmente em R\$ 704.000,00, em novembro de 2021. Os valores devidos a título de aluguel, indicados pelo Sr. Perito às pp. 50/51, serão objeto de apreciação por ocasião da venda judicial do imóvel, que se realizará por leilão eletrônico. Para o prosseguimento da execução, informem as partes no prazo de 5 dias, se pretendem indicar o leiloeiro que realizará o praceamento eletrônico, ou se pretendem que a nomeação seja feita por esse juízo. Após, tornem conclusos. Intime-se."

Osasco, 16 de março de 2022.

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:

(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que fluiu em branco o prazo de p. 227 para a manifestação das partes. Nada Mais. Osasco, 31 de março de 2022. Eu, ____, Aline Cristina Sanches da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
Avenida das Flores, 703 - Osasco-SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

C O N C L U S Ã O - Em 13 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito em exercício na 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco. Eu, Daniel Costa do Vale Sousa, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo D'Elia Salvatori**

Vistos.

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 portal WWW.AGSLEILOES.COM.BR, representada pelo Leiloeiro Oficial, Daniel Bizerra da Costa (JUCESP nº 1.175), [e-mail: contato@agsleiloes.com.br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

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

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703 - Osasco-SP - CEP 06110-100

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

gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703 - Osasco-SP - CEP 06110-100

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

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

Intime-se.

Osasco, 13 de abril de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0254/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 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 portal WWW.AGSLEILOES.COM.BR, representada pelo Leiloeiro Oficial, Daniel Bizerra da Costa (JUCESP nº 1.175), [e-mail: contato@agsleiloes.com.Br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil.Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado

constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Osasco, 14 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0254/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/04/2022. Considera-se a data de publicação em 20/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
21/04/2022 - Tiradentes (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação
22/04/2022 à 22/04/2022 - Suspensão de expediente (Prov. CSM 2641/2021) - Suspensão

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. 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 portal WWW.AGSLEILOES.COM.BR, representada pelo Leiloeiro Oficial, Daniel Bizerra da Costa (JUCESP nº 1.175), [e-mail: contato@agsleiloes.com.br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se

encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte 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 leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Osasco, 19 de abril de 2022.

Nomeação - processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405

ALINE CRISTINA SANCHES DA SILVA <asilva4@tjsp.jus.br>

Ter, 19/04/2022 15:38

Para: contato@agsleiloes.com.br <contato@agsleiloes.com.br>

 1 anexos (159 KB)

Decisão.pdf;

Boa tarde!

Pelo presente, fica a V. Senhoria intimado para os termos da r. decisão que segue anexo.

Atenciosamente,

ALINE CRISTINA SANCHES DA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Cartório 5º Ofício Cível do Fórum de Osasco

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 3681-0082

E-mail: asilva4@tjsp.jus.br

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****5ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:

(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até a presente data não houve manifestação do leiloeiro. Nada Mais. Osasco, 19 de maio de 2022. Eu, ____, Aline Cristina Sanches da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



www.agsleiloes.com.br

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405

AGS LEILÕES (www.AGSLEILOES.com.br), casa leiloeira, neste ato representada por seu Leiloeiro Oficial **MARCELLO LEMOS DA CRUZ**, JUCESP nº 983, Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça do TJ/SP – código nº 5125, já devidamente qualificada nos presentes autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Cobrança – Cumprimento de Sentença que **JOANA DARC DA SILVA NUNES** move em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista a impossibilidade da realização da hasta pública pelo Leiloeiro nomeado, requerer a juntada da inclusa minuta do Edital de Leilão Eletrônico, que poderá ser conduzido pelo peticionário, e demais documentos correlatos, bem como cópia do e-mail comprovando o envio de versão digital ao r. Cartório para os devidos fins de direito.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 23 de maio de 2022

MARCELLO LEMOS DA CRUZ
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP nº 983

⁽¹¹⁾ **3213-4148** | contato@agsleiloes.com.br

Rua José Debieux, 35 • 15º Andar • conj. 158 • Santana • São Paulo/SP • CEP.: 02038-030

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de BEM IMÓVEL e para intimação do requerido **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES** (CPF 058.043.478-88), sua cōnjuge se casado for, e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0004033-50.2021.8.26.0405 em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP**, requerida por **JOANA DARC DA SILVA NUNES** (CPF 079.418.918-08).

O Dr. Carlos Eduardo D'Elia Salvatori, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de Leilões on-line da **AGS LEILÕES** (www.agsleiloes.com.br), em condições que segue:

1. **DESCRIÇÃO DO BEM:** Um terreno, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m, perfazendo assim a área de 125,00m², confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380. Contribuinte nº 24463.44.94.0289.00.000.03. Matrícula nº 14.828 do 2º CRI da Comarca de Osasco/SP.
2. **BENFEITORIAS:** Conforme Laudo de Avaliação às fls. 49/210, sobre o terreno, encontram-se edificadas seis (06) casas, encerrando a área total de 292,20m², de acordo com a seguinte descrição: Casa 01) Uma sala de estar, uma cozinha, uma banheiro, dois dormitórios, área total de 51,49m²; Casa 02) Uma sala de estrea, uma sala de jantar, dois dormitórios, um banheiro, área total de 59,50m²; Casa 03) dois cômodos, área total de 28,00m²; Casa 04) Dois cômodos, área total de 21,00m²; Casa 05) Uma sala de estar, uma cozinha, um dormitório, um banheiro, área total de 30m²; Casa 06) Uma sala de estar, um banheiro, uma cozinha e área de serviço, área total de 30,00m².
3. **AVALIAÇÃO: R\$ 747.210,10 (maio/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).**
4. **ÔNUS:** Conforme certidão negativa de débitos, expedida pela Prefeitura Municipal de Osasco, referido imóvel não possui débitos fiscais.
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DOS LEILÕES:** 1º Leilão começa em 11/07/2022, às 11hs00min, e termina em 14/07/2022, às 11hs00min e; 2º Leilão começa em 14/07/2022, às 11hs01min, e termina em 03/08/2022, às 11hs00min.
7. **LEILOEIRO OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pelo Sr. Marcello Lemos da Cruz, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob nº 983.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1º Leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação (2º Leilão).**

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

Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

- 9. PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do Leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o Leiloeiro Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização do Leilão.

O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

- 10. COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta do Leiloeiro Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão do Leiloeiro Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

- 11. INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

- 12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso o(s) Leilão(ões) seja(m) cancelado(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

- 13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data do efetivo Leilão. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis.

- 14. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência,*

grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, localizado na Rua José Debieux, 35, 15º andar, Conj. 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030, ou ainda, pelo telefone (11) 3213-4148 e e-mail: comercial@agsleiloes.com.br.

16. PARTICIPAÇÃO NOS LEILÕES: Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

Fica o requerido **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, sua cônjuge se casado for e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Osasco, 23 de maio de 2022.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

CARLOS EDUARDO D'ELIA SALVATORI

JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL ONLINE – VERSÃO RESUMIDA PARA PUBLICAÇÃO**Art. 887, § 3º/CPC**

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL ONLINE. 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP. Processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405. Requerido: **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES** (CPF 058.043.478-88). **1º Leilão começa em 11/07/2022, às 11hs00min, e termina em 14/07/2022, às 11hs00min e; 2º Leilão começa em 14/07/2022, às 11hs01min, e termina em 03/08/2022, às 11hs00min. Bem a ser leiloado:** Terreno com edificações, situado na Rua Professor Sud Menucci, nº 534, Jardim Elvira, Osasco/SP com descrição completa na **Matrícula nº 14.828 do 2º CRI da Comarca de Osasco/SP.** **Ônus:** Não constam ônus. Lance mínimo no 1º Leilão: R\$ 747.210,10* – Lance mínimo no 2º Leilão: R\$ 448.326,06* – 60% do valor de avaliação. *sujeitos à atualização. **Comissão do Leiloeiro:** + 5% sobre o valor da arrematação. **Leiloeiro Oficial:** Sr. Marcello Lemos da Cruz – JUCESP 983. Fica o requerido **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, sua cônjuge se casado for e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. O presente edital é publicado em seu formato resumido, nos termos do Art. 887, §3º do CPC. Para acessar o edital completo e demais informações, acesse: www.agsleiloes.com.br ou ligue (11) 3213-4148. Osasco, 23 de maio de 2022.

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

14.828

FOLHA

01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m. de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m., perfazendo assim a área de 125,00m²., confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380.

CONTRIBUINTE: nº 24463.44.94.0289.00.000.7.(em área maior).

PROPRIETÁRIA: ESTELITA SANTOS GOVEIA, brasileira, solteira, maior e capaz, do lar, portadora da Carteira Profissional 076.26, série 263ª-DRT-Osasco/SP., expedida em 25.08.1970, filha de Geraldo Goveia Neto e Pastora Maria da Conceição, natural de Coruripe, Estado de Alagoas, onde nasceu aos 05.01.1950, inscrita no CPF/MF. nº 760.219.478-00, domiciliada e residente em Osasco, à Rua Professor Sud Menucci nº 329, no bairro - Cidade Munhoz Junior.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2/10.593, deste Cartório.

Escrivente Autorizado

* * * * *

R.1 de 22 de agosto de 1984.

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto - Adjeto de Hipoteca, lavrada aos 10.07.1984, às fls. 171 do lv 327 do 3º Cartório de Notas de Osasco/São Paulo, a proprietária supra, transmitiu o imóvel acima, pelo valor de Cr\$ 2.000.000,00, a FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, industrial, portador do RG. nº 9.819.233-SSP/SP.(28.11.1975) e sua esposa, JOANA D'ARC DA SILVA NUNES, operadora de máquinas, portadora do RG. nº 14.161.116-SSP/SP.(31.10.1979), brasileiros, casa -

- segue no verso -

MATRÍCULA

14.828

FOLHA

01

VERSO

dos em 20.02.1978, no regime da comunhão parcial de bens, inscritos no CPF/MF. nº 058.043.478-88, domiciliados e residentes em Osasco, à Rua Professor Sud Menucci nº 342, no bairro-Cidade Munhoz Junior. (VV.:Cr\$ 905.565,01-parte/total/1984).

[Handwritten Signature]
Escrevente Autorizado

R.2 de 22 de agosto de 1984.

Nos termos da Escritura retro mencionada, os adquirentes deram em hipoteca de 1º grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel retro, no valor de Cr\$ 500.000,00, à vendedora. Demais condições, constam no título.

[Handwritten Signature]
Escrivão Substituto
Milton Mencaroni Filho

[Handwritten Signature]
Escrevente Autorizado
Francisco Firmino da Silva

Av. 3 de 15 de maio de 1985

"Nos termos do Instrumento Particular de Quitação firmado aos 11.04.1985 por ESTELITA SANTOS GOVEIA, FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES e JOANA D'ARC DA SILVA NUNES, ficou constando o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 02 acima!"-

[Handwritten Signature]
Escrivão
Milton Mencaroni

[Handwritten Signature]
Escrevente Autorizado
Francisco F. da Silva

Escrivão: Cr\$-2.200

Estado: Cr\$-594

Aposent: Cr\$-440

V-V-V-V-V-V-V-

- segue às fls 02F.-

cancelado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE GUIDI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2022 às 09:59, sob o número WOCO22701468000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004033-50.2021.8.26.0405 e código 9674B37

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

14.828

FOLHA

02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
CNS:123810Av.4 de 15 de abril de 2016 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Nos termos da carta de sentença adiante mencionada e conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco - Estado de São Paulo, do exercício de 2016, procedo a presente averbação para constar que foi desmembrado o contribuinte do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 24463.44.94.0289.00.000.03.

Amanda Carreira
Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

Oficial:R\$ Nihil Estado:R\$ Nihil Carteira:R\$ Nihil Reg.Civil:R\$ Nihil Trib.Juстиça:R\$ Nihil
Ministério Público:R\$ Nihil ISS:R\$ Nihil

Selma Andrade Prado Dantas
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

Av.5 de 15 de abril de 2016 - *Averbação de Identificação Pessoal.*

Nos termos da carta de sentença adiante mencionada e conforme documento expedido pelo órgão competente, procedo a presente averbação para constar que a proprietária JOANA D'ARC DA SILVA NUNES é atualmente identificada pelo CPF/MF. nº. 079.418.918-08.

Amanda Carreira
Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

Oficial:R\$ Nihil Estado:R\$ Nihil Carteira:R\$ Nihil Reg.Civil:R\$ Nihil Trib.Juстиça:R\$ Nihil
Ministério Público:R\$ Nihil ISS:R\$ Nihil

Selma Andrade Prado Dantas
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

R.6 de 15 de abril de 2016 - *Registro de Partilha em Divórcio.*

Protocolo nº. 102.308 em 08/04/2016.

Nos termos da carta de sentença expedida aos 05/10/2015, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Osasco - Estado de São Paulo, extraída dos autos da ação de divórcio, Divórcio Consensual - Dissolução (processo nº. 2050031-91.1990.8.26.0405), movida por JOANA D'ARC DA SILVA NUNES, do lar, já qualificada, residente e domiciliada à Rua José Antonio da Silva, nº 02, Bel Jardim, em Osasco, Estado de São Paulo, em face de FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Professora Sud Menucci, nº. 329, Cidade Munhoz Junior, em Osasco, Estado de São Paulo, verifica-se que conforme sentença proferida aos 17/05/1991 e transitada em julgado aos 08/07/1991, o imóvel objeto desta matrícula, foi partilhado a: 1) JOANA D'ARC DA SILVA NUNES; e 2) FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificados, na proporção de 50% do imóvel para cada um (Valor Venal - 2016 - R\$ 115.281,67) - **BENEFICIÁRIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA.**

Continua no verso.

MATRÍCULA

14.828

VERSO

02V

CNS:123810

Amanda Carreira

Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

Selma Andrade Prado Dantas

Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

Priscila Vieira

Priscila Vieira

Oficial Substituta

F.2675

Oficial:R\$ Nihil Estado:R\$ Nihil Carteira:R\$ Nihil Reg.Civil:R\$ Nihil Trib.Justiça:R\$

Nihil Ministério Público:R\$ Nihil ISS:R\$ Nihil



CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS

CERTIDÃO Nº 013417/2022

NOME/RAZÃO SOCIAL .. : ESPÓLIO DE: JOSÉ MUNHOZ BONILHA
COMPROMISSÁRIO : FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
CPF/CNPJ : 005.316.508-04
CDC : 2077720000
INSCRIÇÃO CADASTRAL . : 24463.44.94.0289.00.000.03
ENDEREÇO : RUA PROFESSOR SUD MENUCCI, 534 - L 329 Q 10 - Munhoz Junior - Osasco/SP - 06250-250
FINALIDADE : JUDICIAL

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal na cobrança de débitos provenientes de impostos, taxas e multas que venham a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo inclusive em relação aos tributos e períodos referidos nesta certidão, observando-se a validade desta certidão por 06 (seis) meses, contados a partir da data abaixo, nos termos do Art. 318, § único da Lei Complementar nº 139 de 24/11/2005. Certificamos que o contribuinte acima identificado **NADA** deve a esta prefeitura. É o que cumpre informar. Foi a presente certidão emitida eletronicamente.

Osasco, 23 de Maio de 2022

A aceitação desta certidão esta condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

Válida até: **19/11/2022**

Código de Controle da Certidão: **1658.73BD.6122**

Atenção: *Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*



Prefeitura do Município de Osasco
SECRETARIA DE FINANÇAS
EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (*)
IPTU - 2022

VIA CONTRIBUINTE
DATA DE EMISSÃO 23/05/2022

CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO ESPÓLIO DE: JOSÉ MUNHOZ BONILHA / FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

CDC 2077720000

LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR SUD MENUCCI, 534 - Munhoz Junior - Osasco - SP - 06250-250
--

Nº CONTROLE 176.227

INSCRIÇÃO CADASTRAL 24463.44.94.0289.00.000.03
--

TIPO LANÇAMENTO Predial - NORMAL
--

OBSERVAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
ÁREA DO TERRENO	125,00	BASE DE CÁLCULO	282,69
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	292,20	ÁREA IDEAL	0,00
TESTADA	5,00	TESTADA IDEAL	0,00
VALOR VENAL DO TERRENO	27.719,55	VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES	126.672,96
VALOR VENAL DO EXCESSO	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL	154.392,52
IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	IMPOSTO PREDIAL	1.698,32
IMPOSTO EXCESSO	0,00	ZONA FISCAL	5
VALOR TAXA	594,78	CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO	Particular
VALOR TOTAL LANÇADO	2.293,10	VALOR COMPENSADO	0,00

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			
CONSTRUÇÃO	CATEGORIA DE USO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA EDIFICADA
1	Residencial	Residencial Sobrado	292,20

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO						
DÉBITO	PARCELA	VENCIMENTO	VALOR PARCELA	ACRÉSCIMOS	VALOR ATUALIZADO	SITUAÇÃO
0-Normal0-Normal0	001	22/03/2022	229,31	0,00	0,00	PAGA
	002	22/04/2022	229,31	0,00	0,00	PAGA
	003	22/05/2022	229,31	0,00	0,00	PAGA
	004	22/06/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA
	005	22/07/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA
	006	22/08/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA
	007	22/09/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA
	008	22/10/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA
	009	22/11/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA
	010	22/12/2022	229,31	0,00	229,31	ABERTA

SALDO TOTAL:	1605,17
---------------------	----------------

DEMONSTRATIVO DOS PAGAMENTOS							
DATA PAGAMENTO	VALOR PAGO	BANCO	AGÊNCIA	DATA PAGAMENTO	VALOR PAGO	BANCO	AGÊNCIA
15/03/2022	229,31	104	3050	12/04/2022	229,31	104	3050
16/05/2022	229,31	104	3050				

(*)DADOS/VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE GUIDI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2022 às 09:59, sob o número WOC022701468000. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004033-50.2021.8.26.0405 e código 9674B3F.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

fls. 251

Espelho de Cálculo
Exercício 2022

1. Informações Gerais

CDC	2077720000	Inscrição Cadastral (*)	24463.44.94.0289.00.000.03
Proprietário/Compromis. (*)	FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES / ESPÓLIO DE: JOSÉ MUNHOZ BONILHA		
Endereço Localização	RUA PROFESSOR SUD MENUCCI, 534 - L 329 Q 10 - Munhoz Junior - Osasco/SP		
Endereço Entrega (*)			
Motivo de Cálculo	Normal	Qtde Meses Lançamento	12
Versão/Seqüência	0/0	Data Cálculo	17/12/2021 16:34:33
		Situação Calc.	Ativo

(*) Dados históricos da situação do cadastro na data do Cálculo.

2. Isenções/Reduções

Não há.

3. Valores Calculados

Valor Venal Terreno	27.719,55	Valor Venal Prédio Total	126.672,90
Valor Venal do Excesso	0,00	Valor Venal do Imóvel	154.392,50
Valor do Imposto Excesso	0,00	Alíquota	1,10
Valor da T.C.R.R.S.	594,78	Valor do Imposto Cobrado	1.698,30
Valor da Taxa de Conservação	0,00	Valor da(s) Taxa(s) Cobrado	594,78
Valor da Taxa de Incêndio	0,00	Valor Compensado	0,00
VALOR TOTAL LANÇADO = Imposto Cobrado + Taxa Cobrada - Valor Compensado			2.293,10

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 704.000,00

Data inicial: 11/2021

Data de atualização: 05/2022

Valor atualizado: R\$ 747.210,10

O valor R\$ 704.000,00 de 11/2021 atualizado até 5/2022 é R\$ 747.210,13.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Comercial | AGS Leilões

De: Comercial | AGS Leilões <comercial@agsleiloes.com.br>
Enviado em: segunda-feira, 23 de maio de 2022 09:55
Para: 'osasco5cv@tjsp.jus.br'
Cc: 'marcello@agsleiloes.com.br'
Assunto: MINUTA EDITAL LEILÃO ELETRÔNICO - Proc.: 0004033-50.2021.8.26.0405 - JOANA DARC DA SILVA NUNES x FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES - AGS Leilões
Anexos: 0004033-50.2021.8.26.0405 - Edital Completo.docx;
 0004033-50.2021.8.26.0405 - Edital Resumido.docx
Prioridade: Alta
Sensibilidade: Confidencial

Ao 5º Ofício Cível da Comarca de Osasco/SP

Leiloeiro: Marcello Lemos da Cruz – JUCESP nº 983
Plataforma: AGS Leilões
Processo: 0004033-50.2021.8.26.0405
Reqte.: JOANA DARC DA SILVA NUNES
Reqdo.: FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

--

Devidamente autorizados pelo Leiloeiro, segue anexa minuta do edital de leilão eletrônico para apreciação e aprovação.

Outrossim, informamos que as datas ficaram assim designadas:

1º Leilão começa em 11/07/2022, às 11hs00min, e termina em 14/07/2022, às 11hs00min e;
2º Leilão começa em 14/07/2022, às 11hs01min, e termina em 03/08/2022, às 11hs00min.

Oportunamente, será também apresentado o mesmo documento, via protocolo, para juntada nos autos.

Desde já agradecemos à atenção dispensada e permanecemos à disposição destes digníssimos Ofício e Vara, deixando aqui protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,



COMERCIAL | AGS LEILÕES

+ 55 11 3213-4148

@agsleiloes

www.agsleiloes.com.br

Rua José Debieux, 35, cj. 158, São Paulo/SP, CEP 02038-030



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**

Vistos.

P. 241/254: Ciência aos interessados de que o imóvel será levado a leilão nas seguintes datas: "1º Leilão começa em 11/07/2022 às 11hs00min e termina em 14/07/2022 às 11hs00min e, se o caso, 2º Leilão começa em 14/07/2022, às 11hs01min e termina em 03/08/2022, às 11hs00min.

Aguarde-se.

Intime-se.

Osasco, 23 de maio de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0364/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. P. 241/254: Ciência aos interessados de que o imóvel será levado a leilão nas seguintes datas: "1º Leilão começa em 11/07/2022 às 11hs00min e termina em 14/07/2022 às 11hs00min e, se o caso, 2º Leilão começa em 14/07/2022, às 11hs01min e termina em 03/08/2022, às 11hs00min. Aguarde-se. Intime-se."

Osasco, 23 de maio de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0364/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/05/2022. Considera-se a data de publicação em 26/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patrícia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. P. 241/254: Ciência aos interessados de que o imóvel será levado a leilão nas seguintes datas: "1º Leilão começa em 11/07/2022 às 11hs00min e termina em 14/07/2022 às 11hs00min e, se o caso, 2º Leilão começa em 14/07/2022, às 11hs01min e termina em 03/08/2022, às 11hs00min. Aguarde-se. Intime-se."

Osasco, 25 de maio de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP**

PROCESSO	0004033-50.2021.8.26.0405
AÇÃO	Ação de Extinção de Condomínio c/c Cobrança - Cumprimento de Sentença
REQUERENTE	JOANA DARC DA SILVA NUNES
REQUERIDO	FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

MARCELLO LEMOS DA CRUZ - Leiloeiro Público Oficial, **JUCESP nº 983** da plataforma de leilões eletrônicos AGS LEILÕES (www.AGSLEILOES.com.br) já qualificado nos presentes autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada dos inclusos **Autos Negativos de Arrematação** e demais documentos correlatos para os devidos fins de direito.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, segunda-feira, 8 de agosto de 2022

MARCELLO LEMOS DA CRUZ
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP nº 983

RECIBO DE TELEGRAMA	DATA	HORA	MA022848535BR 0
	NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR		016. 260
LIBRO DOS CORREIOS	RUBRICA DO CARTEIRO	MATRÍCULA	TIPO/SERVIÇOS ADICIONAIS DHP 25/05/2022 11:17



Para enviar telegrama ligue 0800 5700100 ou acesse www.correios.com.br

CONTEÚDO DA MENSAGEM

<<O Sr. Marcello Lemos da Cruz, Leiloeiro Público Oficial, JUCESP nº 983, com fulcro no artigos 882 a 903 do Código de Processo Civil Brasileiro, vem, através da presente, NOTIFICAR Vossa Senhoria que por ordem do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP nos autos do processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405 através da plataforma eletrônica de leilões AGS LEILÕES (www.AGSLEILOES.com.br), será levado à Público Leilão o bem abaixo descrito:

Imóvel na Rua Professor Sud Menucci, 534, Jardim Elvira, Osasco/SP

1º Leilão – Fechamento em 14/07/2022 – 11:00
2º Leilão – Fechamento em 03/08/2022 – 11:00

Link de acesso ao edital: https://www.agsleiloes.com.br/lote/osasco-sp-jardim-elvira-casa-12500m_at-e-29220m_a/902/

Cód.: AGS-0094

Sendo o que lhe cumpria.>>

CÓPIA DO TELEGRAMA MT738011

DOBRAR

CÓPIA CONFIRMATÓRIA AO REMETENTE

REMETENTE	AGS-0094 MARCELLO LEMOS DA CRUZ Rua José Debieux 35 CJ 158 Santana 02038-030 - São Paulo/SP	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS									
		<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1 Mudou-se</td> <td><input type="checkbox"/> 6 Recusado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2 Ausente</td> <td><input type="checkbox"/> 7 Faltecido</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 3 Desconhecido</td> <td><input type="checkbox"/> 8 Não existe o número indicado</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente. Falta:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar)</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> 1 Mudou-se	<input type="checkbox"/> 6 Recusado	<input type="checkbox"/> 2 Ausente	<input type="checkbox"/> 7 Faltecido	<input type="checkbox"/> 3 Desconhecido	<input type="checkbox"/> 8 Não existe o número indicado	<input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente. Falta:		<input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar)
<input type="checkbox"/> 1 Mudou-se	<input type="checkbox"/> 6 Recusado										
<input type="checkbox"/> 2 Ausente	<input type="checkbox"/> 7 Faltecido										
<input type="checkbox"/> 3 Desconhecido	<input type="checkbox"/> 8 Não existe o número indicado										
<input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente. Falta:											
<input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar)											
DESTINATÁRIO	FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES Rua Professor Sud Menucci 534 Jardim Elvira 06250-250 - Osasco/SP	NUMERO DO TELEGRAMA MA022848535BR 0 DHP 25/05/2022 11:17									

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE GUIDI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 08:42, sob o número WOC022702376010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004033-50.2021.8.26.0405 e código 9D09DB4.

RECIBO DE TELEGRAMA	DATA	HORA	MA023006324BR 0
	NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR		016. 261
LISO DOS CORREIOS	RUBRICA DO CARTEIRO	MATRÍCULA	TIPO/SERVIÇOS ADICIONAIS DHP 26/05/2022 14:09



Para enviar telegrama ligue 0800 5700100 ou acesse www.correios.com.br

CONTEÚDO DA MENSAGEM

<<Seu telegrama no. MT738070800, remetido dia 25 de maio de 2022 destinado a:

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
Rua Professor Sud Menucci, 534
Jardim Elvira
Osasco/SP
06250-250

Foi entregue às 10:25 do dia 26 de maio de 2022.
O recibo de entrega foi assinado por: ADRIANO GONÇALVES
Há registro de tentativa(s) anterior(es) de entrega sem sucesso:

Primeira tentativa em 25/05/2022 às 14:33 Motivo da não entrega: Ausente
Observação:

Atenciosamente, CDD HELENA MARIA>>

DOBRAR

REMETENTE	COMPROVANTE DE RECEBIMENTO	USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
		<input type="checkbox"/> 1 Mudou-se <input type="checkbox"/> 6 Recusado <input type="checkbox"/> 2 Ausente <input type="checkbox"/> 7 Falecido <input type="checkbox"/> 3 Desconhecido <input type="checkbox"/> 8 Não existe o número indicado <input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente. Faltou: <input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar)
DESTINATÁRIO	AGS-0094 MARCELLO LEMOS DA CRUZ Rua José Debieux 35 CJ 158 Santana 02038-030 - São Paulo/SP	NUMERO DO TELEGRAMA MA023006324BR 0 DHP 26/05/2022 14:09

AUTO NEGATIVO DE ARREMATACÃO EM PRIMEIRO LEILÃO

VARA	5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP
PROCESSO	0004033-50.2021.8.26.0405
REQUERENTE	JOANA DARC DA SILVA NUNES
REQUERIDO	FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
DATA 1º LEILÃO	11/07/2022, às 11hs00min, e termina em 14/07/2022, às 11hs00min

Ao 14 (décimo quarto) dia do mês de julho de 2022, às 11h00min, com as formalidades legais, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, eu, Sr. Marcello Lemos da Cruz, Leiloeiro Público Oficial, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 983, infra-assinado, lavrei o presente Auto Negativo de Arrematação em Primeiro Leilão, referente ao bem penhorado nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0004033-50.2021.8.26.0405, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, que JOANA DARC DA SILVA NUNES move em face de FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, cumprindo as determinações do edital de leilão, publicado no Jornal Gazeta de São Paulo, em 25/05/2022, sendo finalmente comunicado que:

NÃO HOUVE LICITANTE**BEM APREGOADO**

Um terreno, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m, perfazendo assim a área de 125,00m², confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380. Contribuinte nº 24463.44.94.0289.00.000.03. Matrícula nº 14.828 do 2º CRI da Comarca de Osasco/SP.

AVALIAÇÃO	R\$ 704.000,00	LANCE INICIAL	R\$ 755.226,12
------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

E, para constar, lavrei o presente Auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado, por mim, Leiloeiro Público Oficial e pelo M.M. Juiz de Direito.

M.M. JUIZ(A) DE DIREITO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP

MARCELLO LEMOS DA CRUZ
JUCESP nº 983

AUTO NEGATIVO DE ARREMATACÃO EM SEGUNDO LEILÃO

VARA	5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP
PROCESSO	0004033-50.2021.8.26.0405
REQUERENTE	JOANA DARC DA SILVA NUNES
REQUERIDO	FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES
DATA 2º LEILÃO	14/07/2022, às 11hs01min, e termina em 03/08/2022, às 11hs00min

Ao 03 (terceiro) dia do mês de agosto de 2022, às 11h00min, com as formalidades legais, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, eu, Sr. Marcello Lemos da Cruz, Leiloeiro Público Oficial, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 983, infra-assinado, lavrei o presente Auto Negativo de Arrematação em Segundo Leilão, referente ao bem penhorado nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0004033-50.2021.8.26.0405, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, que JOANA DARC DA SILVA NUNES move em face de FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, cumprindo as determinações do edital de leilão, publicado no Jornal Gazeta de São Paulo, em 25/05/2022, sendo finalmente comunicado que:

NÃO HOUVE LICITANTE**BEM APREGOADO**

Um terreno, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m, perfazendo assim a área de 125,00m², confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380. Contribuinte nº 24463.44.94.0289.00.000.03. Matrícula nº 14.828 do 2º CRI da Comarca de Osasco/SP.

AVALIAÇÃO	R\$ 704.000,00	LANCE INICIAL	R\$ 453.135,67
------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

E, para constar, lavrei o presente Auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado, por mim, Leiloeiro Público Oficial e pelo M.M. Juiz de Direito.

M.M. JUIZ(A) DE DIREITO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP

MARCELLO LEMOS DA CRUZ
JUCESP nº 983



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, 1 de setembro de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

P. 258: Ciência aos interessados.

Manifeste-se o autor, no prazo de 5 dias, requerendo o que entender de direito para prosseguimento da ação.

Intime-se.

Osasco, 01 de setembro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0699/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. P. 258: Ciência aos interessados. Manifeste-se o autor, no prazo de 5 dias, requerendo o que entender de direito para prosseguimento da ação. Intime-se."

Osasco, 2 de setembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0699/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/09/2022. Considera-se a data de publicação em 06/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
07/09/2022 - Independência do Brasil (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. P. 258: Ciência aos interessados. Manifeste-se o autor, no prazo de 5 dias, requerendo o que entender de direito para prosseguimento da ação. Intime-se."

Osasco, 5 de setembro de 2022.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, já qualificada nos autos, por seus advogados que a esta subscrevem, vem, respeitosamente, diante da negativa das praças, requerer a tentativa de venda por iniciativa particular com prazo para proposta de até 60 dias após a nomeação.

CPC

Art. 879. A alienação far-se-á:

I - por iniciativa particular;

Para tanto, nos termos do artigo 883 do CPC, indica a empresa Gestora de leilão eletrônico, **LANCE JUDICIAL - GESTORA JUDICIAL**, inscrita sob o CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 – www.lancejudicial.com.br – **3003-0577 (central nacional de atendimento)**, considerada tecnicamente **HABILITADA** pela Secretaria de Tecnologia da Informação de São Paulo, na pessoa do seu principal leiloeiro: **Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP nº 550.**

 **Tribunal de Justiça de São Paulo**
Poder Judiciário


Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

DADOS BÁSICOS

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 -
(www.lancejudicial.com.br) - Sistema LANCE JUDICIAL

Código
66914



FORMAÇÕES ACADÊMICAS

Ensino Médio (2º grau) (Concluído)

Por oportuno, informa-se que a **LANCE JUDICIAL**, encontra-se devidamente habilitada a este e. Tribunal e credenciada no portal de auxiliares da justiça.

Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras do código de processo civil, requer-se que:

- a) Seja determinada a venda por propostas;
- b) Sejam aceitas propostas a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;
- c) Os interessados possam ofertar proposta de pagamento parcelado nos moldes do art. 895 do CPC;
- d) A venda seja livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, parágrafo único do CTN;
- e) O arbitramento dos honorários para realização da venda no importe de 5% sobre o valor total da venda, não incluído no valor da proposta, a ser pago pelo proponente.

Por fim, requer-se a inclusão do nome da gestora **LANCE JUDICIAL** quando do despacho de nomeação, o que agilizará o recebimento da “notificação de nomeação” e trará celeridade para início dos trabalhos, bem como informa-se o e-mail para envio da notificação no correio eletrônico: contato@lancejudicial.com.br, aos cuidados do **seu principal leiloeiro oficial, Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP nº 550.**

Nestes termos,
Pede deferimento.

Osasco, 15 de setembro de 2022

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405
(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

GILBERTO FORTES DO AMARAL, matriculado na JUCESP sob nº 550, leiloeiro oficial pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.lancejudicial.com.br - 3003-0577 (central nacional de atendimento), por seu advogado infra assinado, tomou ciência da sua indicação nos autos do processo mencionado às fls. 267/268 e, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar-se da forma a seguir:

1. Este Leiloeiro é profissional na área de leilões desde 1980 no âmbito rural, com inscrição na JUCESP desde 1995 (mais de 27 anos), sendo um dos leiloeiros ativos mais experientes em todo território nacional, de reputação ilibada, economista por mais de 35 anos e associado ao **GRUPO LANCE**, com direção de novos projetos em leilões rurais e de artes, bem como, para realização dos leilões judiciais nos Tribunais do Estado de São Paulo, com foco no TJ/SP.
2. Esta devidamente habilitado no tribunal e devidamente cadastrado na junta comercial do estado conforme demonstrado abaixo:

Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

DADOS BÁSICOS

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 -
(www.lancejudicial.com.br) - Sistema LANCE JUDICIAL

Código
66914

FORMAÇÕES ACADÉMICAS

Ensino Médio (2º grau) (Concluído)





RELAÇÃO DE LEILOEIROS MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NOS TERMOS DO DECRETO N° 21.981/32 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA DO DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL E INTEGRAÇÃO - DREI N°72/2019

Nome	Matricula	Posse
GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO	550	21/12/1995

Página 1 de 1 Cadastro na JUCESP (consulta em 18/04/2022)

<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/consultaLeilao.html>

3. A Gestora **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)**, habilitada pela Secretaria de Tecnologia da Informação do E. TJ/SP (Processo nº 2012/71827-STI), que atesta a capacitação adequada para realização da hasta pública eletrônica através da plataforma www.lancejudicial.com.br - contato 3003.0577 (central nacional de atendimento) ou contato@lancejudicial.com.br.
4. Além disso, a **LANCE JUDICIAL** é atuante no mercado desde 2009, sendo uma das líderes no segmento em leilões judicial e extrajudicial, e também uma das pioneiras na implantação em leilões eletrônicos no Brasil.
5. Só em São Paulo, já atuou em mais de 700 varas judiciais no Tribunal Paulista, onde foi nomeada em mais de 7.000 processos. Além disso, é também habilitada nos Tribunais Regionais do Trabalho das regiões, 2 e 15. Muito importante destacar que no ano de 2020, em plena pandemia, a firma foi considerada uma das melhores em performance junto ao leilão unificado TRT2, nos quesitos: avaliação / lances / vendas. Nos dois últimos leilões TRT2 (2021 e 2022) obteve também números significativos de venda, alcançando metas importantes diante do cenário pandêmico.
6. O sucesso no mercado é reflexo da equipe composta por profissionais altamente qualificados de diversas áreas, bem como, e principalmente, pela propriedade da plataforma (www.lancejudicial.com.br), ferramenta 100% criada pelo GRUPO LANCE JUDICIAL, onde já transacionou mais de R\$ 1,3 bi. Vale ainda destacar que o sistema é atualizado frequentemente visando sempre conceder o acesso fácil e rápido, de forma dinâmica e eficaz, com toda transparência e publicidade para todos os interessados.
7. Diante da apresentação e já honrado com a indicação de fls. 267/268, aguarda-se a formalização

Página 2 de 3





da nomeação e autorização deste juízo para início imediato dos trabalhos. Para tanto, requer que as intimações sejam realizadas no correio eletrônico contato@lancejudicial.com.br ou, ainda, pelo DJE na pessoa do sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP 550.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que,
Pede deferimento,

Osasco, 15 de setembro de 2022



ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP

Página 3 de 3





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, 19 de setembro de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

Pp. 267/268: Manifeste-se o requerido, no prazo de 5 dias.

Pp. 267/268: Ciência aos interessados.

Após, tornem conclusos.

Intime-se.

Osasco, 19 de setembro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0741/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Pp. 267/268: Manifeste-se o requerido, no prazo de 5 dias. Pp. 267/268: Ciência aos interessados. Após, tornem conclusos. Intime-se."

Osasco, 20 de setembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0741/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/09/2022. Considera-se a data de publicação em 22/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pp. 267/268: Manifeste-se o requerido, no prazo de 5 dias. Pp. 267/268: Ciência aos interessados. Após, tornem conclusos. Intime-se."

Osasco, 21 de setembro de 2022.

Orikassa Advocacia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO-SP.**

PROCESSO Nº 0004033-50.2021.8.26.0405

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado nos autos da ação acima, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por sua advogada, em atenção ao r. despacho de fls., informar e requerer o que se segue.

1. O Requerido, além do AVC sofrido com seqüela de paralisia à direita, foi diagnosticado em 2017 com Mal de Parkinson (doc.01) e, desde então, a doença que é progressiva, piorou muito, atualmente possui muitas dificuldades para andar e falar.

2. Diante desse quadro, para evitar que o Requerido, que já está muito debilitado, saia de sua residência e não tendo outro lugar para morar com sua família, oferece à Autora a seguinte proposta:

A divisão das casas que foram construídas no terreno, assim dispostas:

- a) Para a Autora, as casas nº 01, 03 e 04;
- b) Para o Réu, as casas nº 02, 04 e 06.

Orikassa Advocacia

Diante do exposto, requer o Requerido a intimação da Autora para se manifestar sobre a proposta de acordo.

Nestes termos,

pede deferimento.

Osasco, 29 de setembro de 2022.

PATRICIA ORIKASSA SIQUEIRA

OAB/SP 355.571



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE SAÚDE

RECEITUÁRIO - SUS

Francisco de Assis de
Ao INSS Silva Nunes

Paciente é sequelado
de AVC com paralisia à
Direita. HAS. Diabetes me-
llitus. Dificuldade para
deambular. Incapacita-
do p/ o trabalho do
ponto de vista neurofisi-

cus I64; G81 =
Dr. Paracuron - G20 =

Dra. Lenilda M. Costa
Neurologista - CRM 55274
CNS 180.250.9185-10-8187

Secretaria Municipal de Saúde
Clínica Dona Leonil Crê Bartolosso
CNPJ 46.523.171/0001-04
R. João Vargem, 829 - Jd. Piratininga - Osasco

Carimbo da Unidade:

Data:

22
06
16



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE SAÚDE

RECEITUÁRIO - SUS

COM.BSP/PAO - MODELO R/01

Relatório

Francisco de Assis de S.
Nunes

Paciente é portador de
Doença de Parkinson,
doença crônica, progressi-
va, invalidante com
grande dificuldade de
deambular.

Incapacidade
laboral permanente

Dra. Lenilda M. Costa
Neurologista - CRM 55274
CNS 180.250.918510.018.1

Carimbo da Unidade:

Data:

21/06/20

Secretaria Municipal de Saúde
Clínica Dona Leonil Crê Bortolosa
CNPJ 46.523.171/0001-04
R. Vargem, 202 - Jd. Pirangi - Osasco - SP

06-6-17



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, 6 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

Pp. 275/276: Manifeste-se a autora sobre a proposta de acordo apresentada, no prazo de 5 dias.

Intime-se.

Osasco, 06 de outubro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0806/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Pp. 275/276: Manifeste-se a autora sobre a proposta de acordo apresentada, no prazo de 5 dias. Intime-se."

Osasco, 7 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0806/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/10/2022. Considera-se a data de publicação em 11/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
12/10/2022 - Nossa Senhora de Aparecida (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pp. 275/276: Manifeste-se a autora sobre a proposta de acordo apresentada, no prazo de 5 dias. Intime-se."

Osasco, 10 de outubro de 2022.



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, já qualificada nos autos, por seus advogados que a esta subscrevem, atendendo à r. decisão de fls. 279 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

O presente *ex adverso* apresentou proposta de acordo às fls. 275 e 276 dos autos.

Ocorre que a proposta em comento é **inaceitável**, eis que apenas beneficiaria ao Executado, já que este sequer vem pagando qualquer valor de direito da Exequente.

Entretanto, em homenagem ao Princípio da Autocomposição, a Demandante apresenta a título de contraproposta, o seguinte: **A Sra. Joana aceitaria ficar com as casas 01 e 02 (as quais correspondem a todo o piso superior do imóvel) + a meação de todos os aluguéis recebidos e não pagos pela parte contrária até o momento, a ser pago à vista.**



Caso não seja aceita a contraproposta ora apresentada, requer a Demandante que sejam deferidos os requerimentos de fls. 268, a fim de possibilitar o prosseguimento do presente feito.

Termos em que,
pede deferimento.

Osasco, 19 de outubro de 2022

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Osasco

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO-SP - CEP 06110-100

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

e-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

CONCLUSÃO - Em 25 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao(à) M.M.(a). Juiz(a) de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Osasco/SP. Eu, Mariana Rodrigues da Silva, Chefe de Seção Judiciária, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

Pp. 282/283: por ora, manifeste-se a parte contrária sobre a contraproposta apresentada pela exequente.

Prazo de cinco dias.

Intimem-se.

Osasco, 25 de outubro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0861/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Pp. 282/283: por ora, manifeste-se a parte contrária sobre a contraproposta apresentada pela exequente. Prazo de cinco dias. Intimem-se."

Osasco, 26 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0861/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/10/2022. Considera-se a data de publicação em 31/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pp. 282/283: por ora, manifeste-se a parte contrária sobre a contraproposta apresentada pela exequente. Prazo de cinco dias. Intimem-se."

Osasco, 27 de outubro de 2022.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE OSASCO****FORO DE OSASCO****5ª VARA CÍVEL**

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:

(11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que fluiu em branco o prazo para o requerido manifestar-se. Nada Mais. Osasco, 22 de novembro de 2022. Eu, ANA CAROLINA AMARAL DE SOUSA SOARES, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL
Avenida das Flores, 703 - Osasco-SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, 23 de novembro de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciária, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos,

Presumida a ausência de aceitação do requerido (p.287), defiro a alienação particular, a ser realizada por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no juízo da execução.

A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 meses, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 12 vezes.

Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias.

Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, gestora LANCE JUDICIAL, [e-mail:contato@lancejudicial.com.br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

Outrossim, deixo consignado que, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Fica autorizado que a alienação particular também por meio eletrônico e, observadas as condições acima.

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703 - Osasco-SP - CEP 06110-100

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

Decorrido o prazo sem que seja possível a alienação particular, poderão ser reconsiderado o preço mínimo, ou, ainda, caso se apure alterações nas condições do bem ou do mercado, determinada a reavaliação.

Oportunamente, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Decorrido o prazo de 6 meses sem notícia de alienação ou pedido de renovação do prazo, arquivem-se os autos.

Int.

Osasco, 23 de novembro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0943/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos, Presumida a ausência de aceitação do requerido (p.287), defiro a alienação particular, a ser realizada por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no juízo da execução. A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 meses, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 12 vezes. Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, gestora LANCE JUDICIAL, [e-mail:contato@lancejudicial.com.br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da transação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor oferecido, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Outrossim, deixo consignado que, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fica autorizado que a alienação particular também por meio eletrônico e, observadas as condições acima. Decorrido o prazo sem que seja possível a alienação particular, poderão ser reconsiderado o preço mínimo, ou, ainda, caso se apure alterações nas condições do bem ou do mercado, determinada a reavaliação. Oportunamente, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Decorrido o prazo de 6 meses sem notícia de alienação ou pedido de renovação do prazo, arquivem-se os autos. Int."

Osasco, 24 de novembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0943/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/11/2022. Considera-se a data de publicação em 28/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos, Presumida a ausência de aceitação do requerido (p.287), defiro a alienação particular, a ser realizada por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no juízo da execução. A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 meses, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 12 vezes. Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, gestora LANCE JUDICIAL, [e-mail:contato@lancejudicial.com.br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da transação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor oferecido, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Outrossim, deixo consignado que, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fica autorizado que a alienação particular também por meio eletrônico e, observadas as condições acima. Decorrido o prazo sem que seja possível a alienação particular, poderão ser reconsiderado o preço mínimo, ou, ainda, caso se apure alterações nas condições do bem ou do mercado, determinada a reavaliação. Oportunamente, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Decorrido o prazo de 6 meses sem notícia de alienação ou pedido de renovação do prazo, arquivem-se os autos. Int."

Osasco, 24 de novembro de 2022.

Nomeação- leilão- processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405

ANA CAROLINA AMARAL DE SOUSA SOARES <anasoa@tjsp.jus.br>

Ter, 29/11/2022 12:04

Para: contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

Boa Dia,

Segue Decisão referente a realização de leilão:

Teor do ato: "Vistos, Presumida a ausência de aceitação do requerido (p.287), defiro a alienação particular, a ser realizada por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no juízo da execução. A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 meses, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 12 vezes. Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, gestora LANCE JUDICIAL, [e-mail:contato@lancejudicial.com.br] que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da transação, a ser paga pelo adquirente, não se incluindo no valor oferecido, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Outrossim, deixo consignado que, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fica autorizado que a alienação particular também por meio eletrônico e, observadas as condições acima. Decorrido o prazo sem que seja possível a alienação particular, poderão ser reconsiderado o preço mínimo, ou, ainda, caso se apure alterações nas condições do bem ou do mercado, determinada a reavaliação. Oportunamente, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento. Decorrido o prazo de 6 meses sem notícia de alienação ou pedido de renovação do prazo, arquivem-se os autos. Int."

Atenciosamente,

**ANA CAROLINA AMARAL DE SOUSA SOARES**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5º Ofício Cível de Osasco

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 2838-7569

E-mail: anasoa@tjsp.jus.br



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

GILBERTO FORTES DO AMARAL, matriculado na JUCESP sob nº 550, leiloeiro oficial pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.lancejudicial.com.br - 3003-0577 (central nacional de atendimento), por seu advogado infra assinado, tomou ciência da sua indicação nos autos do processo mencionado às fls. 267-268 e, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar-se da forma a seguir:

1. Este Leiloeiro é profissional na área de leilões desde 1980 no âmbito rural, com inscrição na JUCESP desde 1995 (mais de 27 anos), sendo um dos leiloeiros ativos mais experientes em todo território nacional, de reputação ilibada, economista por mais de 35 anos e associado ao **GRUPO LANCE**, com direção de novos projetos em leilões rurais e de artes, bem como, para realização dos leilões judiciais nos Tribunais do Estado de São Paulo, com foco no TJ/SP.
2. Esta devidamente habilitado no tribunal e devidamente cadastrado na junta comercial do estado conforme demonstrado abaixo:

Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

DADOS BÁSICOS

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 -
(www.lancejudicial.com.br) - Sistema LANCE JUDICIAL

Código
66914

FORMAÇÕES ACADÉMICAS

Ensino Médio (2º grau) (Concluído)

Página 1 de 3





RELAÇÃO DE LEILOEIROS MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NOS TERMOS DO DECRETO N° 21.981/32 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA DO DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL E INTEGRAÇÃO - DREI N°72/2019

Nome	Matricula	Posse
GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO	550	21/12/1995

Página 1 de 1 Cadastro na JUCESP (consulta em 18/04/2022)

<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/consultaLeilao.html>

3. A Gestora **LANÇE JUDICIAL (GRUPO LANÇE)**, habilitada pela Secretaria de Tecnologia da Informação do E. TJ/SP (Processo nº 2012/71827-STI), que atesta a capacitação adequada para realização da hasta pública eletrônica através da plataforma www.lancejudicial.com.br - contato 3003.0577 (central nacional de atendimento) ou contato@lancejudicial.com.br.
4. Além disso, a **LANÇE JUDICIAL** é atuante no mercado desde 2009, sendo uma das líderes no segmento em leilões judicial e extrajudicial, e também uma das pioneiras na implantação em leilões eletrônicos no Brasil.
5. Só em São Paulo, já atuou em mais de 700 varas judiciais no Tribunal Paulista, onde foi nomeada em mais de 7.000 processos. Além disso, é também habilitada nos Tribunais Regionais do Trabalho das regiões, 2 e 15. Muito importante destacar que no ano de 2020, em plena pandemia, a firma foi considerada uma das melhores em performance junto ao leilão unificado TRT2, nos quesitos: avaliação / lances / vendas. Nos dois últimos leilões TRT2 (2021 e 2022) obteve também números significativos de venda, alcançando metas importantes diante do cenário pandêmico.
6. O sucesso no mercado é reflexo da equipe composta por profissionais altamente qualificados de diversas áreas, bem como, e principalmente, pela propriedade da plataforma (www.lancejudicial.com.br), ferramenta 100% criada pelo GRUPO LANÇE JUDICIAL, onde já transacionou mais de R\$ 1,3 bi. Vale ainda destacar que o sistema é atualizado frequentemente visando sempre conceder o acesso fácil e rápido, de forma dinâmica e eficaz, com toda transparência e publicidade para todos os interessados.
7. Diante da apresentação e já honrado com a indicação de fls. 267-268, aguarda-se a formalização

Página 2 de 3





da nomeação e autorização deste juízo para início imediato dos trabalhos., Para tanto, requer que as intimações sejam realizadas no correio eletrônico contato@lancejudicial.com.br ou, ainda, pelo DJE na pessoa do sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP 550.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que,
Pede deferimento, 29 de novembro de 2022.


ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP



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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11)

3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

Em, 30 de novembro de 2022, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

Pp. 293/195: Cumpra-se a determinação às pp. 288/289.

Aguarde-se notícias da realização da alienação particular pelo prazo de 6 meses.

Intime-se.

Osasco, 30 de novembro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0967/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Pp. 293/195: Cumpra-se a determinação às pp. 288/289. Aguarde-se notícias da realização da alienação particular pelo prazo de 6 meses. Intime-se."

Osasco, 1 de dezembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0967/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/12/2022. Considera-se a data de publicação em 05/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pp. 293/195: Cumpra-se a determinação às pp. 288/289. Aguarde-se notícias da realização da alienação particular pelo prazo de 6 meses. Intime-se."

Osasco, 2 de dezembro de 2022.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA DA
COMARCA DE OSASCO- SP**

Processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos da Liquidação por Arbitramento que **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, move em face de **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de **INICIATIVA PARTICULAR**, com início no dia **29/11/2022 às 00h** e terá encerramento no dia **23 de maio de 2023 às 15:00 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.
2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregado estarão disponíveis no portal desta Gestora (www.lancejudicial.com.br).
3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apregado a estes autos, obtida nesta data junto ao CRI de Osasco/SP.



4. Requer a juntada da avaliação atualizada do bem imóvel penhorado nestes autos.
5. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.
6. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Osasco, 9 de dezembro de 2022.



ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP





EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 29/11/2022.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.lancejudicial.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 23 de maio de 2023 às 15:00 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco-SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, JUCESP Nº 550, através do e-mail: contato@lancejudicial.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para venda dos bens ficarão disponibilizadas no portal www.lancejudicial.com.br, sendo representadas pelo valor da melhor proposta recebida.

PROCESSO: 0004033-50.2021.8.26.0405
AUTOR: JOANA DARCI DA SILVA NUNES
RÉUS: FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

DO BEM: UM TERRENO, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m. de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m., perfazendo assim a área de 125,00m²., confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Osasco sob nº 24463.44.94.0289.00.000.03. (conf.av.04). Matriculado no 2º CRI de Osasco sob nº 14828.** CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno do imóvel, encontram-se edificadas 06 (seis) casas, encerrando a área total de 292,20 m², de acordo com a descrição abaixo: Casa 01 – Pavimento térreo, com idade de 20 anos e área de 51,49 m². Casa 02 – Primeiro pavimento superior, com idade de 16 anos, e área de 59,50 m². Casa 03 – Subsolo, com idade de 30 anos, e área de 28,00m². Casa 04 – Subsolo, com idade de 30 anos, e área de 21,00m². Casa 05 – Subsolo, com idade de 31 anos, e área de 30 m². Casa 06 – Primeiro pavimento do subsolo, com idade de 4 anos, e área de 30,00m². (Conf.fls. 49-210).

ONUS: R.6 PARTILHA DE BENS expedido pela 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Osasco, proc. 2050031-91.1990.8.26.0405.

DATA DA PENHORA: Não há.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Professor Sud Menucci, nº 534, Jardim Elvira, Cidade de Osasco/ São Paulo.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 704.000,00 (setecentos e quatro mil reais) em novembro de 2021 (conf.fls.227).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: **R\$ 749.478,89 (setecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos) para nov/2022.**





1. PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550 não deverá exceder o prazo de 6 meses dias a contar do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de 60% do valor da avaliação atualizada, correspondente ao valor de R\$ 449.687,33 (quatrocentos e quarenta e nove mil, seiscentos e oitenta e sete reais e trinta e três centavos) para o imóvel do lote acima.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis.
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um proponente, terá preferência aquele se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.
- b) A PRAZO: A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 12 (doze) meses**, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;
- II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:





- a) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.
b) Por e-mails: contato@lancejudicial.com.br;
d) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal www.lancejudicial.com.br

8. ÔNUS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCP. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Ficam autorizadas outras Informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG N° 17/2016).

Dê-se ciência aos exequentes: **JOANA DARC DA SILVA NUNES**, e aos executados **FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES**, na pessoa dos respectivos procuradores, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

Osasco-SP, 08 de dezembro de 2022

Maria Helena Steffen Toniolo Bueno

MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco-SP

Gilberto Fortes do Amaral Filho
JUCESP N° 550



2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

14.828

FOLHA

01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote 329 da quadra 10, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, nesta cidade de Osasco/São Paulo, medindo 5,00m. de frente para a Rua Professor Sud Menucci; 25,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 5,00m., perfazendo assim a área de 125,00m²., confinando pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, com o remanescente do lote 329; pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com parte do lote nº 328 e, nos fundos, com o lote 380.

CONTRIBUINTE: nº 24463.44.94.0289.00.000.7.(em área maior).

PROPRIETÁRIA: ESTELITA SANTOS GOVEIA, brasileira, solteira, maior e capaz, do lar, portadora da Carteira Profissional 076.26, série 263ª-DRT-Osasco/SP., expedida em 25.08.1970, filha de Geraldo Goveia Neto e Pastora Maria da Conceição, natural de Coruripe, Estado de Alagoas, onde nasceu aos 05.01.1950, inscrita no CPF/MF. nº 760.219.478-00, domiciliada e residente em Osasco, à Rua Professor Sud Menucci nº 329, no bairro - Cidade Munhoz Junior.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2/10.593, deste Cartório.

Escrivente Autorizado

* * * * *

R.1 de 22 de agosto de 1984.

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto - Adjeto de Hipoteca, lavrada aos 10.07.1984, às fls. 171 do lv 327 do 3º Cartório de Notas de Osasco/São Paulo, a proprietária supra, transmitiu o imóvel acima, pelo valor de Cr\$ 2.000.000,00, a FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, industrial, portador do RG. nº 9.819.233-SSP/SP.(28.11.1975) e sua esposa, JOANA D'ARC DA SILVA NUNES, operadora de máquinas, portadora do RG. nº 14.161.116-SSP/SP.(31.10.1979), brasileiros, casa -

- segue no verso -

MATRÍCULA

14.828

FOLHA

01

VERSO

dos em 20.02.1978, no regime da comunhão parcial de bens, inscritos no CPF/MF. nº 058.043.478-88, domiciliados e residentes em Osasco, à Rua Professor Sud Menucci nº 342, no bairro-Cidade Munhoz Junior. (VV.:Cr\$ 905.565,01-parte/total/1984).

[Handwritten Signature]
Escrevente Autorizado

R.2 de 22 de agosto de 1984.

Nos termos da Escritura retro mencionada, os adquirentes deram em hipoteca de 1º grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel retro, no valor de Cr\$ 500.000,00, à vendedora. Demais condições, constam no título.

[Handwritten Signature]
Escrivão Substituto
Milton Encaroni Filho

[Handwritten Signature]
Escrevente Autorizado
Francisco Firmino da Silva

Av. 3 de 15 de maio de 1985

"Nos termos do Instrumento Particular de Quitação firmado aos 11.04.1985 por ESTELITA SANTOS GOVEIA, FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES e JOANA D'ARC DA SILVA NUNES, ficou constando o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 02 acima!"-

[Handwritten Signature]
Escrivão
Milton Encaroni

[Handwritten Signature]
Escrevente Autorizado
Francisco F. da Silva

Escrivão: Cr\$-2.200

Estado: Cr\$-594

Aposent: Cr\$-440

V-V-V-V-V-V-V-V-

- segue às fls 02F.-

cancelado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2022 às 11:57, sob o número WOCO22703932189. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004033-50.2021.8.26.0405 e código A7602CA.

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA

14.828

FOLHA

02F

LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
CNS:123810Av.4 de 15 de abril de 2016 - *Averbação de Desmembramento de Contribuinte.*

Nos termos da carta de sentença adiante mencionada e conforme notificação do imposto sobre a propriedade imobiliária urbana, expedida pela Prefeitura do Município de Osasco - Estado de São Paulo, do exercício de 2016, procedo a presente averbação para constar que foi desmembrado o contribuinte do imóvel objeto desta matrícula, passando a ter o número: 24463.44.94.0289.00.000.03.

Amanda Carreira
Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

Oficial:R\$ Nihil Estado:R\$ Nihil Carteira:R\$ Nihil Reg.Civil:R\$ Nihil Trib.Juстиça:R\$ Nihil
Ministério Público:R\$ Nihil ISS:R\$ Nihil

Selma Andrade Prado Dantas
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

Av.5 de 15 de abril de 2016 - *Averbação de Identificação Pessoal.*

Nos termos da carta de sentença adiante mencionada e conforme documento expedido pelo órgão competente, procedo a presente averbação para constar que a proprietária JOANA D'ARC DA SILVA NUNES é atualmente identificada pelo CPF/MF. nº. 079.418.918-08.

Amanda Carreira
Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

Oficial:R\$ Nihil Estado:R\$ Nihil Carteira:R\$ Nihil Reg.Civil:R\$ Nihil Trib.Juстиça:R\$ Nihil
Ministério Público:R\$ Nihil ISS:R\$ Nihil

Selma Andrade Prado Dantas
Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

R.6 de 15 de abril de 2016 - *Registro de Partilha em Divórcio.*

Protocolo nº. 102.308 em 08/04/2016.

Nos termos da carta de sentença expedida aos 05/10/2015, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Osasco - Estado de São Paulo, extraída dos autos da ação de divórcio, Divórcio Consensual - Dissolução (processo nº. 2050031-91.1990.8.26.0405), movida por JOANA D'ARC DA SILVA NUNES, do lar, já qualificada, residente e domiciliada à Rua José Antonio da Silva, nº 02, Bel Jardim, em Osasco, Estado de São Paulo, em face de FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Professora Sud Menucci, nº. 329, Cidade Munhoz Junior, em Osasco, Estado de São Paulo, verifica-se que conforme sentença proferida aos 17/05/1991 e transitada em julgado aos 08/07/1991, o imóvel objeto desta matrícula, foi partilhado a: 1) JOANA D'ARC DA SILVA NUNES; e 2) FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES, já qualificados, na proporção de 50% do imóvel para cada um (Valor Venal - 2016 - R\$ 115.281,67) - **BENEFICIÁRIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA.**

Continua no verso.

MATRÍCULA

14.828

VERSO

02V

CNS:123810

Amanda Carreira

Amanda Carreira

Escrevente Habilitada (conferiu e redigiu)

Selma Andrade Prado Dantas

Selma Andrade Prado Dantas

Escrevente Autorizada (conferiu)

Priscila Vieira

Priscila Vieira

Oficial Substituta

F.2675

Oficial:R\$ Nihil Estado:R\$ Nihil Carteira:R\$ Nihil Reg.Civil:R\$ Nihil Trib.Justiça:R\$

Nihil Ministério Público:R\$ Nihil ISS:R\$ Nihil

ÁREA DE IMPRESSÃO
CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

0004033-50.2021.8.26.0405

Data de atualização dos valores: novembro/2022

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		01/11/2021	704.000,00	749.478,89	0,00	0,00	0,00	749.478,89
Sub-Total								R\$ 749.478,89
TOTAL GERAL								R\$ 749.478,89



AUTO DE LEILÃO NEGATIVO – 1ª E 2ª PRAÇAS

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 5ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP**

Processo Nº **0004033-50.2021.8.26.0405**

Lote Nº **20729**

Partes envolvidas:

JOANA DARC DA SILVA NUNES

FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA NUNES

Em terça, 23 de maio de 2023 foi(ram) levado(s) à leilão/prança através do leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.grupolance.com.br, o(s) bem(ns) penhorados no processo em epígrafe, ao seu final, restando SEM LANCES.

Com 1311 visitas no portal.

Considerando a possibilidade nova hasta publica, nos termos do art. 891 do CPC, requer nova oportunidade para alienação do bem penhorado e informa que providenciará o necessário para efetividade da hasta.

Diante disso, sugere:

Nova hasta publica por 50% do preço de avaliação, conforme art. 891 do CPC.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento a juntada.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE

306.683 OAB/SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

C O N C L U S Ã O - Em 20 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito em exercício na 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco. Eu, Daniel Costa do Vale Sousa, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

P. 309: Manifeste-se o exequente no prazo de 05 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo.

Intime-se.

Osasco, 20 de junho de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0509/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. P. 309: Manifeste-se o exequente no prazo de 05 dias. No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo. Intime-se."

Osasco, 22 de junho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0509/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/06/2023. Considera-se a data de publicação em 26/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. P. 309: Manifeste-se o exequente no prazo de 05 dias. No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo. Intime-se."

Osasco, 23 de junho de 2023.



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP**

Processo nº: 0004033-50.2021.8.26.0405

(Incidente de Liquidação de Sentença por Arbitramento)

JOANA DARC DA SILVA NUNES, já qualificada nos autos, por seus advogados que a esta subscrevem, atendendo à r. decisão de fls. 310 dos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência informar que **concorda** com o requerimento de fls. 309, intimando-se a empresa para que providencie nova hasta pública, nos termos lá mencionados.

Termos em que,
pede deferimento.

Osasco, 03 de julho de 2023

ENZO PISTILLI
OAB/SP 171.677

GIULIANO PISTILLI
OAB/SP 288.749



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0004033-50.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Condomínio**
 Requerente: **Joana Darc da Silva Nunes**
 Requerido: **Francisco de Assis da Silva Nunes**

CONCLUSÃO- Em 5 de julho de 2023, faço estes autos ao MM. Juiz de Direito em exercício da Quinta Vara Cível da Comarca de Osasco/SP. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**

Vistos.

P. 313: Diante da concordância da requerente, autorizo a realização de nova hasta pública, com realização do leilão no valor equivalente a 50% do valor atualizado da avaliação do bem.

Intime-se o leiloeiro, na pessoa de seu advogado constituído, para as providencias necessárias.

Intime-se.

Osasco, 05 de julho de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0559/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)	D.J.E
Patricia Orikassa Siqueira (OAB 355571/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. P. 313: Diante da concordância da requerente, autorizo a realização de nova hasta pública, com realização do leilão no valor equivalente a 50% do valor atualizado da avaliação do bem. Intime-se o leiloeiro, na pessoa de seu advogado constituído, para as providencias necessárias. Intime-se."

Osasco, 6 de julho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0559/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/07/2023. Considera-se a data de publicação em 10/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Giuliano Pistilli (OAB 288749/SP)
Patrícia Oríkassa Siqueira (OAB 355571/SP)

Teor do ato: "Vistos. P. 313: Diante da concordância da requerente, autorizo a realização de nova hasta pública, com realização do leilão no valor equivalente a 50% do valor atualizado da avaliação do bem. Intime-se o leiloeiro, na pessoa de seu advogado constituído, para as providências necessárias. Intime-se."

Osasco, 7 de julho de 2023.

Intimação- leilão- processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405

VALDEMAR RAFAEL DA SILVA <valsilva@tjsp.jus.br>

Seg, 10/07/2023 14:43

Para:contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

 2 anexos (228 KB)

Intimação - leiloeiro Processo nº 0004033.50-2021.8.26.0405.pdf; Senha do Processo [0004033-50.2021.8.26.0405].pdf;

Boa tarde,

Pelo presente intimo Vossa Senhoria acerca da decisão proferida no processo nº 0004033-50.2021.8.26.0405, a seguir transcrita:

"Vistos.

P. 313: Diante da concordância da requerente, autorizo a realização de nova hasta pública, com realização do leilão no valor equivalente a 50% do valor atualizado da avaliação do bem.

Intime-se o leiloeiro, na pessoa de seu advogado constituído, para as providencias necessárias.

Intime-se."

Segue em anexo, senha para acesso ao referido processo.

Atenciosamente,

**VALDEMAR RAFAEL DA SILVA**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

5º Ofício Cível de Osasco

Avenida das Flores, 703 - Jardim das Flores - Osasco/SP - CEP: 06110-100

Tel: (11) 2838-7569

E-mail: valsilva@tjsp.jus.br