**DESPACHO**

Processo Físico nº: 0017435-22.2007.8.26.0590 - Ordem 1771/07
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício
Requerente: Conjunto Residencial América do Sul
Requerido: Valeria Christina Cintra Pavani e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Roberto Negreiros Velloso

Vistos.

Fls. 517/518: Ciência às partes quanto ao informado pela municipalidade acerca da existência de dívida tributária incidente sobre o imóvel constricto nos autos, no valor correspondente a R\$ 23.752,13 (vinte e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e treze centavos).

No mais, aguarde-se o prazo de 20 dias, manifestação da gestora de Leilões Lance Judicial, intimada (fls. 514/515) para proceder à realização das praças.

Decorrido, não havendo manifestação da empresa nomeada, tornem os autos conclusos para novas deliberações.

Intime-se.

São Vicente, 16 de março de 2018.

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

Assunto: A minguada de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do pedido do condomínio credor as fls. 496, para proceder ao leilão do imóvel penhorado nomeio a Lance Judicial, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça

Unidade Judiciária: 2ª VARA CÍVEL

(DESPACHO SEGUE EM ANEXO)

Comarca: São Vicente/SP

E-mail institucional: saovicente2cv@tjsp.jus.br

São Vicente, 02 de 03 de 2018
21/02/2018)

(REITERANDO EMAIL DATADO DE

Processo Físico nº:	0017435-22.2007.8.26.0590
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício
Requerente:	Conjunto Residencial América do Sul
Requerido:	Valeria Christina Cintra Pavani e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Roberto Negreiros Velloso

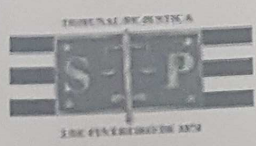
Vistos.

À minguada de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do pedido do condomínio credor as fls. 496, para proceder ao leilão do imóvel penhorado nomeio a Lance Judicial, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça e indicada pelo credor, para proceder à realização do leilão, sendo que o procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a

<https://correio.tjsp.jus.br/owa/?ae=Item&t=IPM.Note&id=RgAAAADZ8CazQkkJRr%2fmkJwboLHeBw...> 06/03/2018

ser publicado, deve observar o disposto no artigo 881; 886 e 887 do Código de Processo Civil, e no Provimento nº 1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico.

A 1ª Praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital; não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª Praça que se estenderá, por no mínimo, 20 (vinte) dias. Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. A praça será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do portal da empresa ou <http://www.lancejudicial.com.br> no qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Até 05 dias antes da realização do primeiro pregão ou hasta pública, caberá a parte credora a apresentação ao gestor nomeado, bem como nos autos, de planilha com o cálculo atualizado de débito, observando-se a dedução de eventual valor pago. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização da praça, e não havendo patrono constituído pela parte devedora, nos termos do 889, I, do CPC, intime-se-a, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. Intime-se o credor hipotecário, se houver. Havendo penhora anterior, feita em execução movida por outro credor, intime-se-o do dia, local e hora da alienação judicial, sob pena de nulidade da arrematação ou adjudicação (STJ-2ª T., REsp 434.720, Min. Eliana Calmon, j.4.5.04, DJU 28.6.04). As intimações supra, deverão obedecer o disposto no art. 889, V, do CPC. Observe-se que o credor poderá participar das hastas públicas e pregões em igualdade de condições com os demais interessados, ficando apenas dispensado da exibição do preço até o valor atualizado da dívida exequenda, depositando, o valor excedente. Intime-se.



SUZANA DE ALMEIDA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível
Rua Jacob Emerick, 1367 - Centro - São Vicente/SP - CEP: 11310-906
Tel: (13) 3467-6650 - Ramal 215
E-mail: suzanaa@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
COMARCA DE SÃO VICENTE / SP.

VARA CÍVEL DA

TJSP 200709101835 590-01.2007.017435-30

CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICA DO SUL, situado à Av. Presidente Wilson nº 1205/1305, Município de São Vicente / SP, CEP 11320-001, inscrito no C.N.P.J. (M.F) sob o nº 64.720.162/0001-87, por seu advogado, que este subscreve, regularmente constituído nos termos do instrumento de mandato anexo (docs. 1, 2 e 3), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, ajuizar a presente

ACÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO

em face de **VALÉRIA CHRISTINA CINTRA PAVANI**, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 8.300.957-SSP/SP, inscrita no CPF(MF) sob o nº 267.345.248/68, casada com **EDERALDO PAVANI**, motorista, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 4.349.718-SSP/SP, inscrito no CPF(MF) sob o nº 267.345.248/68, residentes e domiciliados à Av. Presidente Wilson nº 1205/1305 – apto 01 – Edf. Argentina, Município de São Vicente / SP, CEP 11320-001, com fundamento no artigo 275, inciso II, letra “b” do Código de Processo Civil, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

- 1- O Autor é composto de 120 apartamentos residenciais (doc. 3), do qual os Réus são condôminos e proprietários do apartamento nº 01 – Edifício Argentina, Matrícula nº 11.968 do Registro de Imóveis de São Vicente (doc. 4)
- 2- Por força do artigo 1336, I, do Código Civil, bem como da Convenção do Condomínio, os Réus são obrigados a contribuir com valor equivalente à sua quota-parte no rateio para conservação e manutenção do condomínio, por ser não só de seus interesses como também dos outros condôminos.

03
88

3- Ocorre que , nos meses de junho/06 ; julho/06 ; outubro/06 ; novembro/06 ; dezembro/06 ; janeiro/07 ; fevereiro/07 ; março/07 e abril/07 , os Réus deixaram de pagar os encargos relativos às despesas comuns a todos os condôminos (docs. 5 a 13) , encontrando-se , pois , em débito , num montante de R\$ 936,74 (Novecentos e Trinta e Seis Reais e Setenta e Quatro Centavos) tomando-se como base de cálculo o valor principal devido até o mês de abril/2007 , conforme quadro demonstrativo anexo (doc. 14).

4- Por terem sido esgotados todos os esforços para a percepção amigável da quantia ora questionada e os Réus não terem liquidado suas dívidas até a presente data , o Autor viu-se obrigado a recorrer ao Judiciário.

5- O Autor , nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil , requer a inclusão dos valores das cotas que se vencerem durante o curso da lide.

6- Diante o exposto, requer a Vossa Excelência:

a) a **citação** dos Réus , para , querendo , contestar a presente ação , em audiência a ser designada por Vossa Excelência , sob pena de ser-lhes decretada a revelia e confissão ;

b) o depoimento pessoal dos Réus , sob pena de confissão ;

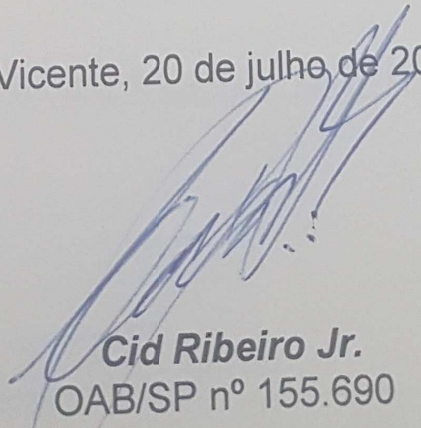
c) a produção da prova documental e da testemunhal , em audiência de instrução , conciliação e julgamento , a ser designada ;

d) a procedência do pedido , condenando os Réus ao pagamento do valor indicado no item 3 , inclusas , ainda , as cotas que se vencerem no curso da lide (artigo 290 do C.P.C.) , tudo corrigido monetariamente a partir de cada vencimento, acrescido de juros moratórios mensais e multa , nos termos do capítulo VI - artigo 26 § único da Convenção Condominial , com limites adequados ao disposto na legislação vigente , custas judiciais e extrajudiciais , bem como sejam arbitrados os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

- Dá-se à causa o valor de R\$ 1.372,74 (Hum Mil Trezentos e Setenta e Dois Reais e Setenta Quatro Centavos).

Termos em que,
Pede deferimento.

São Vicente, 20 de julho de 2007.



Cid Ribeiro Jr.
OAB/SP nº 155.690

NELSON ROBERTI DA COSTA

OFICIAL

matrícula

11.968

ficha

02

216
Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral

Av.05, em 20 de abril de 1.998.

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 6, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº. 14-00059-0102-01293-002, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 1.997, pela Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 330.324

ROLO Nº 4.485

R.06, em 20 de abril de 1.998.

Por escritura de 26 de março de 1.998, do 22º. Serviço Notarial da comarca de São Paulo, capital, (Lº. 3.047, fls. 16), os adquirentes pelo R. 1, BENEDITO JUSTINO DE OLIVEIRA, RG. 9.322.605-SSP/SP. e sua mulher MERCEDES CAETANO DE OLIVEIRA, RG. 8.301.403-SSP/SP., casados sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, atualmente residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Presidente Wilson, nº. 1.293, apto. 1, transmitiram o imóvel, objeto desta matrícula, por venda feita, ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede em São Paulo, capital, na rua Doutor Bráulio Gomes, nº. 81, centro, inscrito no CGC/MF. sob nº. 61.024.170/0001-09, representado por Paulo Barretto Barboza, OAB/SP. 54.349, RG. 4.198.610-SSP/SP. e CIC. 560.477.118/04, pelo valor de R\$37.000,00.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 330.324

ROLO Nº 4.485

R.07, em 20 de abril de 1.998.

Por escritura referida no R. 6, o adquirente, INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, devidamente representado, prometeu vender o imóvel, objeto desta matrícula, a VALÉRIA CHRISTINA CINTRA PAVANI, funcionária pública estadual, RG. 8.300.957-SSP/SP., e seu marido EDERALDO PAVANI, motorista, RG. 4.349.718-SSP/SP., inscritos no CPF/MF. sob nº. 267.345.248/68, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº. 503, no livro 3-Registro Auxiliar, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Praia Grande-SP., residentes e domiciliados em Praia Grande-SP. na rua Tupiniquins, nº.131,centro, pelo valor de R\$37.000,00, obrigando-se os promitentes compradores a pagar ao promitente vendedor referida quantia, no prazo de 240 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$445,51, incluindo os acessórios relativos aos prêmios de seguros, reajustadas

CONTINUA NO VERSO



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO VICENTE
SÃO VICENTE

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE
2º OFÍCIO DE JUSTIÇA CÍVEL

Rua Jacob Emerick, 1367 - Parque Bitaru- São Vicente/SP - CEP: 11310-906 – Telefone: 13-34676650 r. 215

Processo nº 590.01.2007.017435-3/000000-000
Ordem nº 1771/07

Ação: Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)
Requerente: CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICA DO SUL
Requerido: VALÉRIA CHRISTINA CINTRA PAVANI E OUTRO(S)

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Aos 09 (nove) dias do mês 12 (dezembro) do ano de 2010 (dois mil e dez), nos autos da ação de **Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)**, a fim de dar cumprimento ao r. despacho de fls. 218/219, dos referidos autos, proferido em 23/11/2010, lavrei o presente **TERMO DE PENHORA** do seguinte(s) bem(s) de propriedade de **VALÉRIA CHRISTINA CINTRA PAVANI e seu marido EDERALDO PAVANI**, indicado às fls. 214/217, dos autos, a saber: **“O APARTAMENTO Nº 1, LOCALIZADO NO ANDAR TÉRREO OU 1º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO ARGENTINA, pertencente ao “CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICA DO SUL, situado à Avenida Presidente Wilson nº 1.293, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, compondo-se de sala, corredor, cozinha, banheiro e dormitório, com a área útil de 35,40m², área comum de 3,1465m², área total de 38,5465m², bem como a fração ideal no terreno equivalente a 0,702% do seu todo, confrontando pela frente com a Av. Presidente Wilson, de um lado com área lateral em comum com outro bloco (com exceção do apartamento nº 1 do Edifício Brasil, que confronta de um lado com a rua Visconde do Rio Branco, com a qual referido bloco faz esquina), de outro lado com o apartamento nº 2, e nos fundos com o hall de circulação do pavimento por onde tem entrada. Matrícula nº 11968, no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP”**. Ficam os executados **VALÉRIA CHRISTINA CINTRA PAVANI e seu marido EDERALDO PAVANI**, nomeados **DEPOSITÁRIOS** do referido bem a qual serão intimados, pessoalmente, de sua nomeação como depositários do bem constricto, a não abrir mão do bem em seu poder depositado, sem ordem expressa deste juízo e para, querendo, opor impugnação., Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. Eu, _____ (Tânia Mara Veiga Patrício Marques), Escrevente, digitei. Eu, _____ (Esmael Natal Bastos Júnior), Oficial Maior, subscrevi e assino por determinação judicial.

- Processo n.º 590.01.2007.017435-3 – (1.771/07)

- ACÇÃO DE RITO SUMÁRIO – ACÇÃO DE COBRANÇA

- CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICA DO SUL

- VALÉRIA CHRISTINA CINTRA PAVANI E OUTROS.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA, Engenheira Civil, registrada no CREA sob n.º 060.154.987-0/D, Perita Judicial, nomeada nos autos da acção em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

LIGIA MARIA
ENGENHEIRA CIVIL

FICHA RESUMO
LAUDO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO:- 590.01.2007.017435-3
VARA:- 2ª CÍVEL

IDENTIFICAÇÃO
DO
IMÓVEL

Endereço: Avenida Presidente Wilson, 1.293, Aptº 01 – Conjunto Residencial América do Sul – Edifício Argentina.
Bairro: Centro **Cidade:** São Vicente **Estado:** São Paulo
Tipo do Imóvel: Residencial.

OBJETIVO
UTILIZAÇÃO

Objetivo da avaliação: Determinar o Valor de Mercado para o imóvel.
Utilização do imóvel: Residencial

REQUERENTE

Conjunto Residencial América do Sul.

REQUERIDO

Valéria Christina Cintra Pavani e Outros.

VALOR
DE
MERCADO

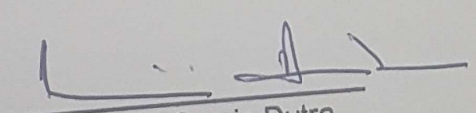
R\$ 140.600,00 (Cento e Quarenta mil e Seiscentos Reais)
DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2013

METODOLOGIA
FUNDAMENTAÇÃO
E RIGOR

Metodologia: **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**
Fundamentação:- Grau III
Precisão:- Grau III

LOCAL, DATA E
RESPONSÁVEIS

Santos, 08/10/2013.


Ligia Maria Comis Dutra
Eng.ª Civil.
CREA/SP 060.154.987-0/D

1 - **Requerente:**- Conjunto Residencial América do Sul.

2 - **Requerido:**- Valéria Christina Cintra Pavani e Outros.

3 - **Objetivo do Trabalho:** Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"
(NBR - 14653-1 - item 3.44)

4 - **Objeto da Avaliação:**

4.1 - **Individualização.**

Trata-se de avaliar o imóvel residencial, situado a Avenida Presidente Wilson, 1.293 - Aptº 01, Edifício Argentina, Conjunto Residencial América do Sul, Bairro Centro – S.P. A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de Situação, objeto do ANEXO 01 deste laudo.

4.2 - **Documentação:**- Matrícula n.º 11.968 emitida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente, fls. 215/217 dos autos.

5 - **Informações complementares.**

5.1 - Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

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

5.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

6 - Metodologia:

6.1 - Prescrição normativa.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

6.1.1 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR - 14.653 "Avaliação de Bens", Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

6.1.2 - "Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.2 - Nível de Rigor:- Fundamentação: Grau III

Precisão: Grau III

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida por todos os melhoramentos públicos principais, tais como: rede de água potável, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, comércio, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado, sendo utilizado para fins residenciais.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento residencial localizado no Conjunto Residencial América do Sul – Edifício Argentina, sito, Avenida Presidente Wilson, 1.293 – Apt.º 01, Bairro Centro, São Vicente/SP.

De acordo com a matrícula n.º 11.968 emitida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente, fls. 215/217 dos autos, o imóvel possui área útil de 35,40 m², área comum de 3,1465 m² e área total de 38,5465 m², bem como a fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,702% do todo.

Por ocasião da vistoria identificou-se que a unidade possui, sala-dormitório, cozinha e banheiro social com tanque.

3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

4. VISTORIA.

Por ocasião da vistoria, em 24/09/2013, além do levantamento de dados obtiveram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



FOTO 01: Avenida Presidente Wilson.

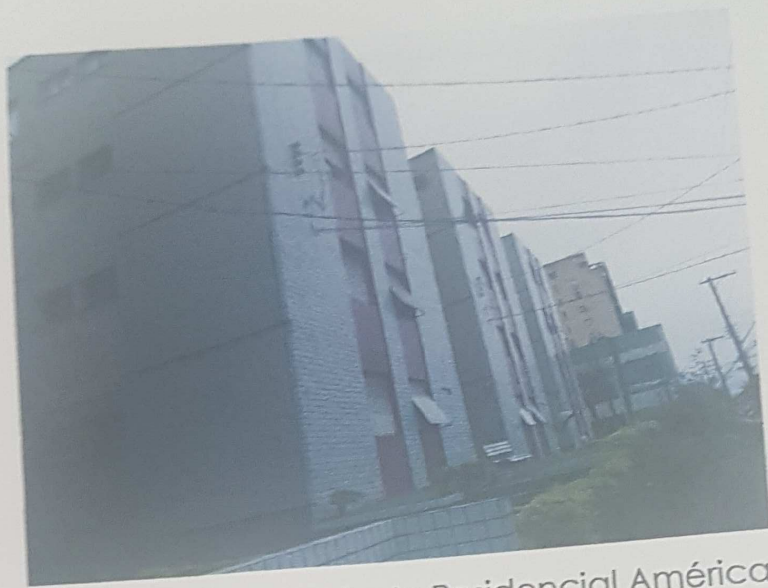


FOTO 02: Fachada do Conjunto Residencial América do Sul.



FOTO 03:- Vista interna do imóvel avaliando. Sala.



FOTO 04:- Vista interna do imóvel avaliando. Cozinha.



FOTO 05- Vista interna do imóvel avaliando. Banheiro.

GENERALIDADES.

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **OUTUBRO/2013**

Aproveitamento Eficiente.

Diz a NBR-14.653-2 no item 3 - Definições:

“3.1 - aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.

No caso em tela, o imóvel em questão está situado em zona residencial, cujo seu aproveitamento máximo e econômico está enfocado para estes fins, ou seja, apartamentos residenciais.

Assim, considerando esta situação singular, a diretriz mais indicada para se proceder a presente avaliação, será adotar os critérios previstos nas legislações pertinentes, analisando-se o mercado na própria região do imóvel avaliando.

1 - ESCOLHA DA METODOLOGIA.

Diz textualmente a NBR-14.653 - 1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, item 7.5 - Escolha da Metodologia:

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis...”.

1.1- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para utilização deste método deve-se ter sempre presente os preceitos e dispositivos da Norma Brasileira NBR-14.653-1 - Avaliação de Bens; dentre eles destacamos os seguintes:

Item 7.4.1 – Aspectos Quantitativos – É recomendável buscar maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Item 7.4.2 Aspectos Qualitativos:

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis, a fim de que se possa estabelecer o cotejo. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos, há necessidade de se homogeneizar quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à localização, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Para superar as diversidades ainda remanescentes empregou-se a metodologia conhecida como Inferência Estatística assim definida na NBR-14.653-1:

“3.26- inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

2 – AVALIAÇÃO

2.1 – Método Comparativo Direto – Aplicação

Conforme esclarecido no item 1.1, o valor de um imóvel pelo método comparativo direto é dado por comparação direta com outros imóveis semelhantes, logo, primeiramente, deve-se proceder a uma pesquisa de mercado.

2.1.1 – Elementos de Pesquisas

Foi realizada uma minuciosa pesquisa na região do imóvel avaliando obtendo-se todos os elementos comparativos necessários para a presente avaliação. Os elementos de Pesquisas são objeto do ANEXO 02 deste laudo.

2.1.2 – Valor do Imóvel

2.1.2.1 – Valor Unitário

Para a determinação do valor unitário do imóvel, adotou-se os seguintes dados para a entrada na equação de regressão:

- Índice Fiscal = 471,84
- Data_Evento = 17,00 (nº de meses contados a partir de 01/2012)
- Área Privativa = 35,40 m²
- Índice Padrão Depreciado = 1,1320 (baseado no EVV Santos)

Outras variáveis foram testadas, porém as mesmas não se mostraram significantes, não influenciando os resultados para a presente amostra.

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

- Valor = R\$ 140.574,47

Os comprovantes de cálculos são objetos do ANEXO 03.

3 - CONCLUSÃO

Após os minuciosos cálculos, conclui-se que o valor do imóvel sito à Avenida Presidente Wilson, nº 1.293 – Apt.º 01, Edifício Argentina, Conjunto Residencial América do Sul, Bairro Centro, São Vicente, é de:

R\$ 140.600,00 (Cento e Quarenta Mil e Seiscentos Reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2013

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta Perita o presente laudo de 16 (dezesseis) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 08 de Outubro de 2013.



Ligia Maria Comis Dutra

Eng.ª Civil.

CREA/SP 060.154.987-0/D

RELAÇÃO DE ANEXOS

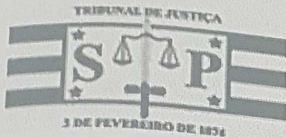
- 01 - Planta de Situação.
- 02 - Elementos de Pesquisa.
- 03 - Valor do Imóvel. Comprovante de Cálculo.

PLANTA DE SITUAÇÃO

LEGENDA

● Localização do imóvel





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

RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

519
TR

DESPACHO

Processo Físico nº: 0017435-22.2007.8.26.0590 - Ordem 1771/07
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício
Requerente: Conjunto Residencial América do Sul
Requerido: Valeria Christina Cintra Pavani e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Roberto Negreiros Velloso

Vistos.

Fls. 517/518: Ciência às partes quanto ao informado pela municipalidade acerca da existência de dívida tributária incidente sobre o imóvel constricto nos autos, no valor correspondente a R\$ 23.752,13 (vinte e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e treze centavos).

No mais, aguarde-se o prazo de 20 dias, manifestação da gestora de Leilões Lance Judicial, intimada (fls. 514/515) para proceder à realização das praças.

Decorrido, não havendo manifestação da empresa nomeada, tornem os autos conclusos para novas deliberações.

Intime-se.

São Vicente, 16 de março de 2018.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o

do original assinado digitalmente por MARIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o

do original assinado digitalmente por MARIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o

ENC: À míngua de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do ... Página 1 de 2

ENC: À míngua de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do pedido do condomínio credor as fls. 496, para proceder ao leilão do imóvel penhorado nomeio a Lance Judicial, regularmente cadastrada pelo Tribunal de J

Priscilla - Lance Judicial [priscilla@lancejudicial.com.br]

Enviado: terça-feira, 6 de março de 2018 15:56

Para: SAO VICENTE - 2 OFICIO CIVEL

Cc: SUZANA DE ALMEIDA SILVA; daniel@lancejudicial.com.br

Anexos: leilão [0017435-22.2007.8.~1.pdf (39 KB)]

Ilmo(a). Sr(a). Diretor(a) SUZANA DE ALMEIDA SILVA, boa tarde!

Acusamos recebimento da r. decisão abaixo, o edital de Hasta Pública estará sendo devidamente protocolizado aos autos.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente



Priscilla Souza
Gerente - Jurídico OAB/SP 255.810
priscilla@lancejudicial.com.br
0800.780.8000 - (13) 3384.8000

www.lancejudicial.com.br

Assista nosso novo vídeo publicitário (assistir com áudio - 1m45s): <http://www.youtube.com/watch?v=VSKICPW5xTw>

De: SUZANA DE ALMEIDA SILVA [mailto:suzanaa@tjsp.jus.br]

Enviada em: sexta-feira, 2 de março de 2018 12:33

Para: contato@lancejudicial.com.br

Assunto: À míngua de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do pedido do condomínio credor as fls. 496, para proceder ao leilão do imóvel penhorado nomeio a Lance Judicial, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça

Unidade Judiciária: 2ª VARA CÍVEL

(DESPACHO SEGUE EM ANEXO)

Comarca: São Vicente/SP

E-mail institucional: saovicente2ev@tjsp.jus.br

(REITERANDO EMAIL DATADO DE

São Vicente, 02 de 03 de 2018
21/02/2018)

Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Requerente:
Requerido:

0017435-22.2007.8.26.0590
Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício
Conjunto Residencial América do Sul
Valeria Christina Cintra Pavani e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Roberto Negreiros Velloso

Vistos.

À míngua de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do pedido do condomínio credor as fls. 496, para proceder ao leilão do imóvel penhorado nomeio a Lance Judicial, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça e indicada pelo credor, para proceder à realização do leilão, sendo que o procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a

S/S
/

ser publicado, deve observar o disposto no artigo 881; 886 e 887 do Código de Processo Civil, e no Provimento nº 1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico.

havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª Praça que se estenderá, por no mínimo, 20 (vinte) dias. Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. A praça será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do portal portal da empresa ou <http://www.lancejudicial.com.br> no qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Até 05 dias antes da realização do primeiro pregão ou hasta pública, caberá a parte credora a apresentação ao gestor nomeado, bem como nos autos, de planilha com o cálculo atualizado de débito, observando-se a dedução de eventual valor pago. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização da praça, e não havendo patrono constituído pela parte devedora, nos termos do 889, I, do CPC, intime-se-a, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. Intime-se o credor hipotecário, se houver. Havendo penhora anterior, feita em execução movida por outro credor, intime-se-o do dia, local e hora da alienação judicial, sob pena de nulidade da arrematação ou adjudicação (STJ-2ª T., REsp 434.720, Min. Eliana Calmon, j.4.5.04, DJU 28.6.04). As intimações supra, deverão obedecer o disposto no art. 889, V, do CPC. Observe-se que o credor poderá participar das hastas públicas e pregões em igualdade de condições com os demais interessados, ficando apenas dispensado da exibição do preço até o valor atualizado da dívida exequenda, depositando, o valor excedente. Intime-se.



SUZANA DE ALMEIDA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível

Rua Jacob Emerick, 1367 - Centro - São Vicente/SP - CEP: 11310-906

Tel: (13) 3467-6650 - Ramal 215

E-mail: suzanaa@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

DECISÃO

Processo Físico nº: 0017435-22.2007.8.26.0590
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício
Requerente: Conjunto Residencial América do Sul
Requerido: Valeria Christina Cintra Pavani e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mário Roberto Negreiros Velloso**

Vistos.

À míngua de recurso contra a decisão de fls. 488/489, conforme certificado as fls.494 e diante do pedido do condomínio credor as fls. 496, para proceder ao leilão do **imóvel** penhorado nomeio a **Lance Judicial**, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça e indicada pelo credor, para proceder à realização do leilão, sendo que o procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto no artigo 881; 886 e 887 do Código de Processo Civil, e no Provimento nº 1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico.

A 1ª Praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital; não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª Praça que se estenderá, por no mínimo, 20 (vinte) dias.

Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

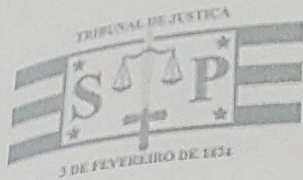
A praça será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do portal **portal da empresa** ou <http://www.lancejudicial.com.br> no qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

Até 05 dias antes da realização do primeiro pregão ou hasta pública, caberá a parte credora a apresentação ao gestor nomeado, bem como nos autos, de planilha com o cálculo atualizado de débito, observando-se a dedução de eventual valor pago.

Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização da praça, e não havendo patrono constituído pela parte devedora, nos termos do 889, I, do CPC, intime-se-a, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Intime-se o credor hipotecário, se houver.



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

Rua Jacob Emerich, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente2cv@tjsp.jus.br

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

Havendo penhora anterior, feita em execução movida por outro credor, intime-se-o do dia, local e hora da alienação judicial, sob pena de nulidade da arrematação ou adjudicação (STJ-2ª T., REsp 434.720, Min. Eliana Calmon, j.4.5.04, DJU 28.6.04).

As intimações supra, deverão obedecer o disposto no art. 889, V, do CPC.

Observe-se que o credor poderá participar das hastas públicas e pregões em igualdade de condições com os demais interessados, ficando apenas dispensado da exibição do preço até o valor atualizado da dívida exequenda, depositando, o valor excedente.

Intime-se.

São Vicente, 14 de fevereiro de 2018.

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

DESPACHO

Processo Físico nº: 0017435-22.2007.8.26.0590 - Ordem 1771/07
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício
Requerente: Conjunto Residencial América do Sul
Requerido: Valeria Christina Cintra Pavani e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mário Roberto Negreiros Velloso**

Vistos.

Fls. 517/518: Ciência às partes quanto ao informado pela municipalidade acerca existência de dívida tributária incidente sobre o imóvel constrito nos autos, no valor correspondente a R\$ 23.752,13 (vinte e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos).

No mais, aguarde-se o prazo de 20 dias, manifestação da gestora de Leilões Laudo Judicial, intimada (fls. 514/515) para proceder à realização das praças.

Decorrido, não havendo manifestação da empresa nomeada, tornem os autos conclusos para novas deliberações.

Intime-se.

São Vicente, 16 de março de 2018.

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