

02/19 991/10

fls. 543

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

583

h

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.

590 F5UC.16.00072010-0 29816 1235 88

- Processo n.º 0016134-35.2010.8.26.0590 (Ordem 991/10)

- CARTA PRECATÓRIA

- Petrobrás Distribuidora SA.
- Auto Posto Eficiente Ltda. e Outros.

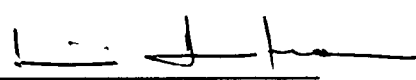
LIGIA MARIA COMIS DUTRA, Engenheira Civil, registrada no CREA sob n.º 060.154.987-0/D, Perita Judicial, nomeada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

8

584
h

FICHA RESUMO
LAUDO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO:- 0016134-35.2010.8.26.0590
VARA:- 2ª CÍVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Endereço: Rua Onze de Junho, 276 - Apt.º 41 – Box 14 e Box 16 Bairro: Itararé Cidade: São Vicente Estado: São Paulo Tipo do Imóvel: Residencial.
OBJETIVO	Objetivo da avaliação: Determinar o Valor de Mercado para imóveis.
UTILIZAÇÃO	Utilização do imóvel: Residencial
REQUERENTE	Petrobrás Distribuidora S/A.
REQUERIDO	Auto Posto Eficiente Ltda. e Outros.
VALOR DE MERCADO	- APARTAMENTO N.º 41 = R\$ 381.747,72 - BOX DE GARAGEM N.º 14 = R\$ 52.614,54 - BOX DE GARAGEM N.º 14 = R\$ 52.614,54 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS = R\$ 486.977,00
METODOLOGIA FUNDAMENTAÇÃO E RIGOR	Metodologia: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO Fundamentação:- Grau III Precisão:- Grau III
LOCAL, DATA E RESPONSÁVEIS	Santos, 25/08/2016  Ligia Maria Comis Dutra Eng.ª Civil. CREA/SP 060.154.987-0/D

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

~~112~~
1181545
585
4

1ª PARTE:- PRESSUPOSTOS.

8

1 - Requerente:- Petrobrás Distribuidora S/A.

2 - Requerido:- Auto Posto Eficiente Ltda. e Outros.

3 - Objetivo do Trabalho: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de imóveis 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 Rua Onze de Junho, 276 – Apto. 41, Box de Garagem n.º 14 e Box de Garagem n.º 16, Condomínio Edifício Santa Monica, Bairro Itararé, município de São Vicente – S.P, Matrículas, 33.216, 33.209 e 33.210, respectivamente. A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de Situação, objeto do ANEXO 01 deste laudo.

4.2 – Documentação:- Matrículas 33.209, 33.210 e 33.216 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

4.3 – Área dos Imóveis:

UNIDADE	ÁREA ÚTIL	FRAÇÃO IDEAL
APTO. 41	130,60 M ²	2,428%
BOX 14	18,0 M ²	0,25
BOX 16	18,0 M ²	0,25

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 II

Precisão: Grau III

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

~~115.048~~
588
/h

2ª PARTE:- LEVANTAMENTO DE DADOS.
V I S T O R I A

8

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infraestrutura 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, restaurantes, bancos, etc.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : Plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

2.2 - Infraestrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infraestrutura urbana da região.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

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

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

590



2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Atualmente o imóvel está 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, contendo 3 (três) quartos, sendo um com closet e banheiro (Suíte), Sala com 3 ambientes, banheiro social, Copa/cozinha, Área de Serviço, W.C e quarto de empregada. Possui ainda 2 (dois) Box de Garagem no pavimento térreo.

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, conforme já citado, o imóvel encontrava-se fechado, portanto, adotando-se o Método Comparativo, vistoriando-se as áreas comuns do edifício e região, cujas características podem ser analisadas nas fotografias juntadas a seguir:

591
3
fil. 551
~~118~~
~~510~~
R



FOTO 01: Vista da Fachada Principal.



FOTO 02: Vista da Fachada Lateral Direita.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

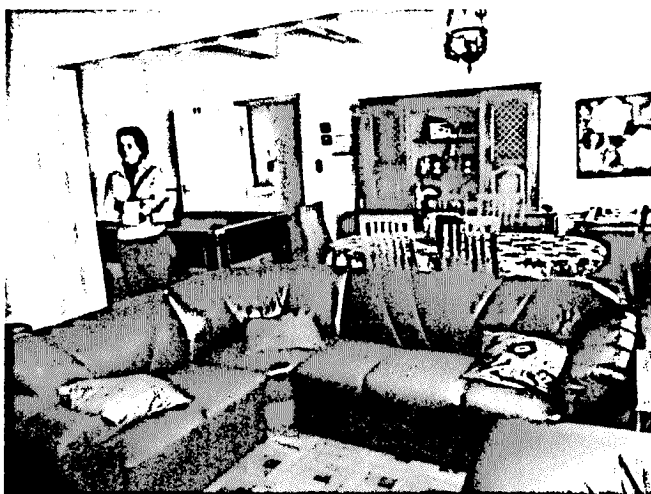


FOTO 03:- Vista da Sala.

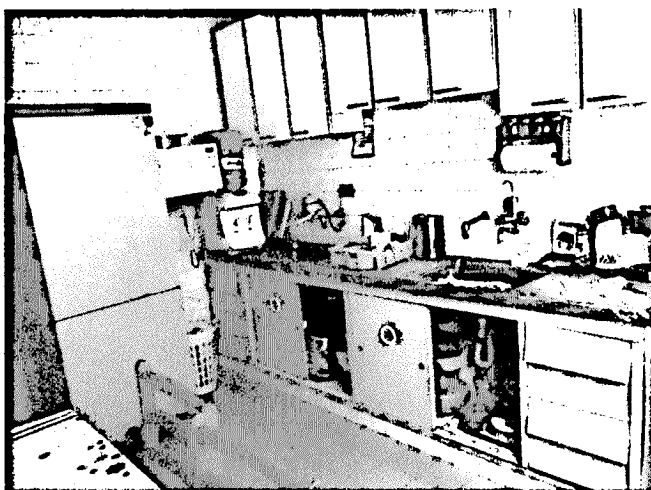


FOTO 04:- Vista da Cozinha.



FOTO 05:- Vista da Cozinha.



FOTO 06:- Vista da Suíte.



FOTO 07:- Vista do dormitório.

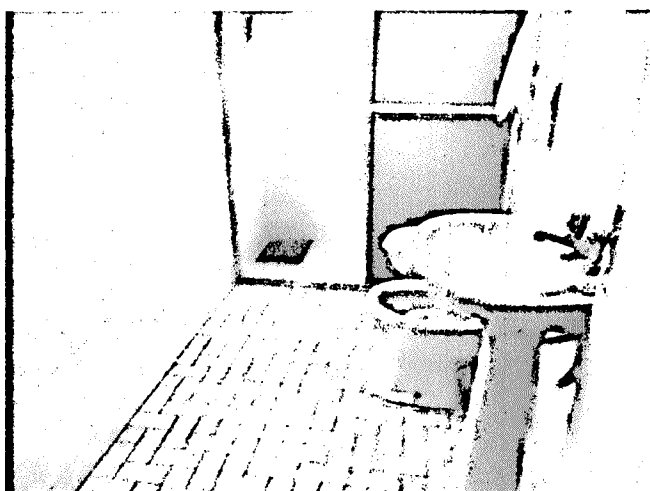


FOTO 08:- Vista do Banheiro Social.

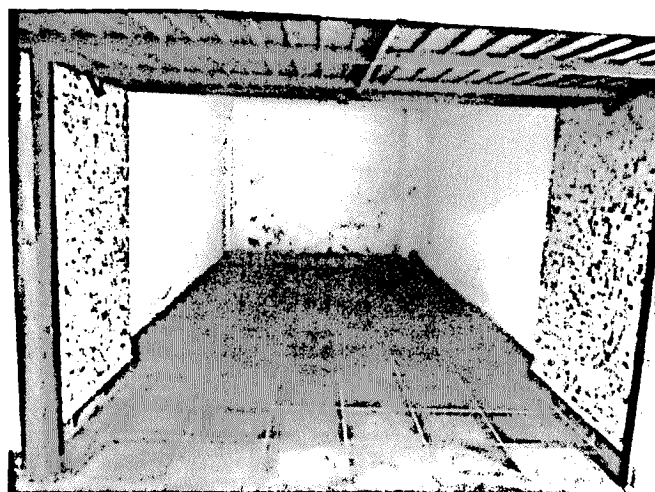


FOTO 09:- Vista do Box de Garagem n.º 14.



FOTO 10:- Vista do Box de Garagem n.º 16.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

fls. 558

595

2

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

18

GENERALIDADES.

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **AGOSTO/2016**.

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 as seguintes variáveis:

- Índice Fiscal
- Área Útil do Imóvel
- Índice Padrão Depreciado

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 Unitário por Área Útil = R\$ 2.923,03/m²

Os comprovantes de cálculos são objetos do ANEXO 03.

UNIDADE	ÁREA ÚTIL	VALOR TOTAL
APTO. 41	130,60 M ²	R\$ 381.747,72
BOX 14	18,0 M ²	R\$ 52.614,54
BOX 16	18,0 M ²	R\$ 52.614,54
VALOR TOTAL	≈	R\$ 486.977,00

3 – CONCLUSÃO

Após os minuciosos cálculos, conclui-se que o valor dos imóveis sito à Rua Onze de Junho, 276 – Apt.º 41, Box de Garagem n.º 14 e Box de Garagem n.º 16, Município de São Vicente, é de:

UNIDADE	ÁREA ÚTIL	VALOR TOTAL
APTO. 41	130,60 M ²	R\$ 381.747,72
BOX 14	18,0 M ²	R\$ 52.614,54
BOX 16	18,0 M ²	R\$ 52.614,54
VALOR TOTAL	≈	R\$ 486.977,00

DATA DE REFERÊNCIA:- AGOSTO/2016

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 15 (quinze) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 25 de Agosto de 2016.



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

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

fls. 061

600

RELAÇÃO DE ANEXOS

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

TERMO DE ENCERRAMENTO

Aos _____ procedi
ao encerramento do ____^o
volume, de conformidade
com o cap. III, seção II, item
39.2 da E. N.S.C.G.J.
Eu,..... (_____),
escr., dig.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA



7 DE FEVEREIRO DE 1974

SÃO PAULO

0107438-92
2008

4º Volume

Drª Deborah

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª Vara Cível - Penha de França

FASE DE EXECUÇÃO 2º Ofício Cível - Penha de França

CARTÓRIO DO ____º OFÍCIO

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A) ADRIANA NUNES VIDAL SANTOS

Foro Regional VI - Penha de França / 2ª Vara Cível



0107438-92.2008.8.26.0006

Classe	: Despejo
Assunto principal	: Locação de Imóvel
Competência	: Cível
Valor da ação	: R\$ 75.074,52
Volume	: 2/3
Reqte	: <u>Petrobras Distribuidora S/A</u>
Advogado	: Thomas Edgar Bradfield (OAB: 103320/SP)
Reqdos	: <u>Auto Posto Eficiente Ltda e outros</u>
Redistribuição	: Livre - 27/06/2008 16:43:35

2008/001617
Juiz Titular

2
Cível



1329645-03
Penha - 2 Vara Cível
0047-202200007048



AUTUAÇÃO

Em _____ de _____ de _____,
autuo neste Ofício 4º de 2008
que segue(m) e lavro este termo.

Eu, _____ (_____) ATENÇÃO, Escr., subscr.

REG. SOB nº _____

LIVRO nº 96 - Fls. 18

Assist. Judiciária Gratuita	fls.
Curador (MP)	fls.
Agravo
Embargos de Terceiro
Denúncia de Crime
Reconvenção
P.A.J.	fls.
Valor da Causa Alterado	fls.
Curador Especial	fls.
Emenda à Inicial	fls.

TERMO DE ABERTURA

Aos _____ procedi
à abertura do 4^o Volume,
de conformidade com o cap.
III, seção II, item 39.2 da E.
N.S.C.G.J. Eu,.....
(_____), escr., dig.

ANEXO 01

PLANTA DE SITUAÇÃO

PLANTA DE SITUAÇÃO

LEGENDA

- Localização do imóvel



LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

603
1271
fls. 567
L

ANEXO 02

ELEMENTOS DE PESQUISA

8

Dado	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	Índice_Local	Area_Útil	* Preco_Ev	Padrão_Dp	VU
1	Rua Pinto Novaes	64	Itararé	Speedy Imóveis	(013) 3321-9000...	756,00	75,00	360.000,00	1,5100	4.800,00
2	Rua Gonçalo Monteiro	143	Boa Vista	Miro Pires Corretor	(013) 3224-3957	581,00	124,00	777.000,00	1,7598	6.266,13
3	Rua Benedito Calixto	220	Boa Vista	Denis Corretor	013) 97403-6723	433,00	68,00	260.000,00	1,0300	3.823,53
4	Rua Benedito Calixto	249	Boa Vista	Denis Corretor	(013) 97403-6723	433,00	65,00	180.000,00	0,8368	2.769,23
5	Rua Messia Assú	490	Boa Vista	Denis Corretor	(013) 97403-6723	506,00	60,00	195.000,00	1,0419	3.250,00
6	Rua João Ramalho	345	Centro	Denis Corretor	(013) 97403-6723	425,00	55,00	210.000,00	1,0301	3.818,18
7	Rua Fernando Costa	768	Vila Valença	Denis Corretor	(013) 97403-6723	199,00	65,00	225.000,00	0,9311	3.461,54
8	Rua Tibiriça	540	Centro	José Ricardo-Corretor	(013) 3225-6005	378,00	80,00	290.000,00	1,1481	3.625,00
9	Rua Pinto Novaes	64	Itararé	BELA VISTA IMOVEIS ITARARE	(13) 3467-4543	756,00	75,00	359.790,00	1,5100	4.797,20
10	Avenida Embaixador Pedro D...	593	Gonzaguin...	Emilio	(13) 3468-3825	852,00	100,00	330.000,00	0,9959	3.300,00
11	Rua Silva Teles	S/N	Parque São...	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	91,00	50,00	210.000,00	1,0200	4.200,00
12	Rua Saldanha da Gama	S/N	Itararé	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	788,00	26,00	200.000,00	0,9803	7.692,31
13	Avenida Manoel da Nobrega	17...	Itararé	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	608,00	25,00	165.000,00	0,8450	6.600,00
14	Avenida Wilson	802	Itararé	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	581,00	35,00	175.000,00	0,9803	5.000,00
15	Avenida Manoel da Nóbrega	652	Itararé	Diana	Chat Zap imóveis	756,00	65,00	215.000,00	0,9122	3.307,69
16	Avenida Manoel da Nobrega	1170	Itararé	RGL IMOVEIS	(13) 3227-0027	608,00	110,00	430.000,00	1,1655	3.909,09
17	Rua Jacob Emerick	S/N	Gonzaguin...	Aline Consultora	(13) 99715-2145	946,00	117,00	500.000,00	1,1958	4.273,50
18	Avenida Antonio Rodrigues	336	Gonzaguin...	BELA VISTA IMOVEIS ITARARE	(13) 3467-4543	868,00	80,00	450.000,00	1,2000	5.625,00
19	Rua Alberico Robillard de Ma...	121	Vila Cascati...	PAULO ROBERTO LEARDI	(13) 3385-8551	158,00	69,00	300.000,00	1,2700	4.347,83
20	Rua Roberto Tobillard de Mari...	121	Vila Cascati...	Denis Corretor	013) 97403-6723	158,00	70,00	325.000,00	1,2700	4.642,86
21	Rua Dom Lara	461	Vila Valença	Dilma Consultoria	(013) 3028-7033	199,00	65,00	240.000,00	0,9311	3.692,31
22	Avenida Manoel da Nóbrega	1170	Itararé	Antunes & Fernandes	(013) 99637-0098	608,00	109,00	430.000,00	1,1655	3.944,95
23	Praça 22 de Janeiro	407	Biquinha	Carlos Imóveis	(013) 99629	318,00	47,00	165.000,00	0,9122	3.510,64
24	Rua Carijós	583	Parque São...	Webmar Imóveis	(013) 3357	62,00	78,00	195.000,00	0,8837	2.500,00
25	Praça 22 de Janeiro	336	Biquinha	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	373,00	40,00	150.000,00	0,9726	3.750,00

5
 604
 13/2

2

Dado	Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	Índice_Local	Area_Útil	* Preco_Ev	Padrão_Dp	VU
26	Rua Francisco Silva Santos	283	Jardim Gua...	VRM SANTOS EMPREENDIM...	(13) 3219-3102	124,00	60,00	247.000,00	1,1500	4.116,67
27	Avenida Embaixador Pedro D...	397	Gonzaguin...	Ricardo	(13) 3232-9008	946,00	58,00	260.000,00	1,2388	4.482,76
28	Rua do Colégio	21	Centro	PAULO ROBERTO LEARDI	(13) 3385-8551	112,00	52,00	200.000,00	0,8450	3.846,15
29	Rua Freitas Guimarães	62	Itararé	New Negócios Imobiliários.	(16) 3013-6610	788,00	130,00	636.000,00	1,2956	4.892,31
30	Rua Leopoldo Mottas e Silva	40	Itararé	CORTEGIANO IMOVEIS	(13) 3302-0915	488,00	55,00	260.000,00	1,3651	4.727,27
31	Rua Visconde do Rio Branco	322	Centro	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	422,00	70,00	250.000,00	0,7873	3.571,43
32	Rua Rangel Pestana	307	Boa Vista	CORTEGIANO IMOVEIS	(13) 3302-0915	433,00	40,00	170.000,00	0,9050	4.250,00
33	Rua Rangel Pestana	28	Boa Vista	Casa & Jardins	(13) 3285-4848	736,00	60,00	180.000,00	0,9050	3.000,00
34	Avenida Wilson	650	Boa Vista	PAULO ROBERTO LEARDI	(13) 3385-8551	581,00	134,00	480.000,00	1,1655	3.582,09
35	Avenida Pref. Prestes Maia	765	Esplanada ...	PAULO ROBERTO LEARDI	(13) 3385-8551	39,00	46,00	175.000,00	0,8679	3.804,35
36	Avenida Saldanha da Gama	21	Itararé	Roberto Leardi	(13) 3385-8551	840,71	180,00	745.000,00	1,4114	4.138,88
37	Rua Pero Correia	63	Itararé	RCM Imóveis	(13) 3579-1501	735,92	150,00	960.000,00	1,5015	6.400,00
38	Avenida Manoel da Nóbrega	584	Itararé	Progresso Imóveis	(13) 3321-6009	911,34	190,00	1.100.000,00	1,3508	5.789,47
39	Rua Frei Gaspar	4093	Cidade Ná...	Casa & Jardim	(13) 3285-4848	65,79	65,00	215.000,00	1,0200	3.307,69
40	Rua 11 de Junho	212	Itararé	RGL IMOVEIS	(13) 3227-0027	735,82	218,00	960.000,00	1,2179	4.403,66

x

605
1837

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

~~12/4~~
#S. 570
606
A

ANEXO 03

COMPROVANTE DE CALCULO

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

Modelo:

Data de Referência:

25 de agosto de 2016

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 40
- Número de dados considerados: 40

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8725928 / 0,8853507
- Coeficiente Determinação: 0,7614182
- Fisher-Snedecor: 38,30
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e $+1 \sigma$
- 90% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Polos_Valorizante1_Loc	x^2	1,73	9,18
• Area_Coberta_Útil	$1/x^2$	8,24	0,01
• Padrão_Dp	$\ln(x)$	7,79	0,01

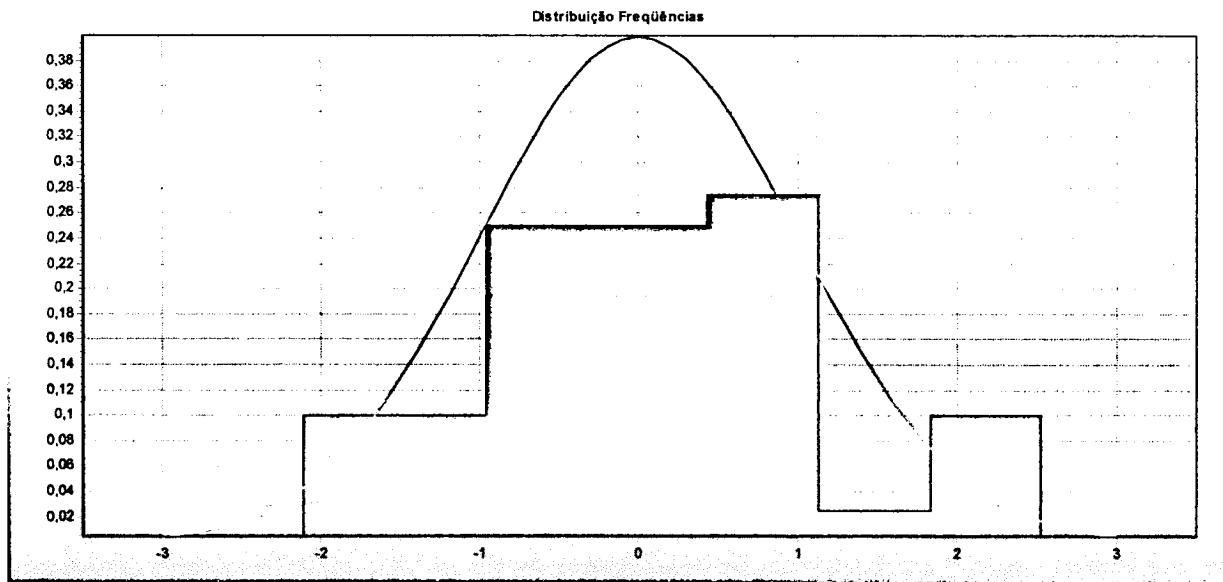
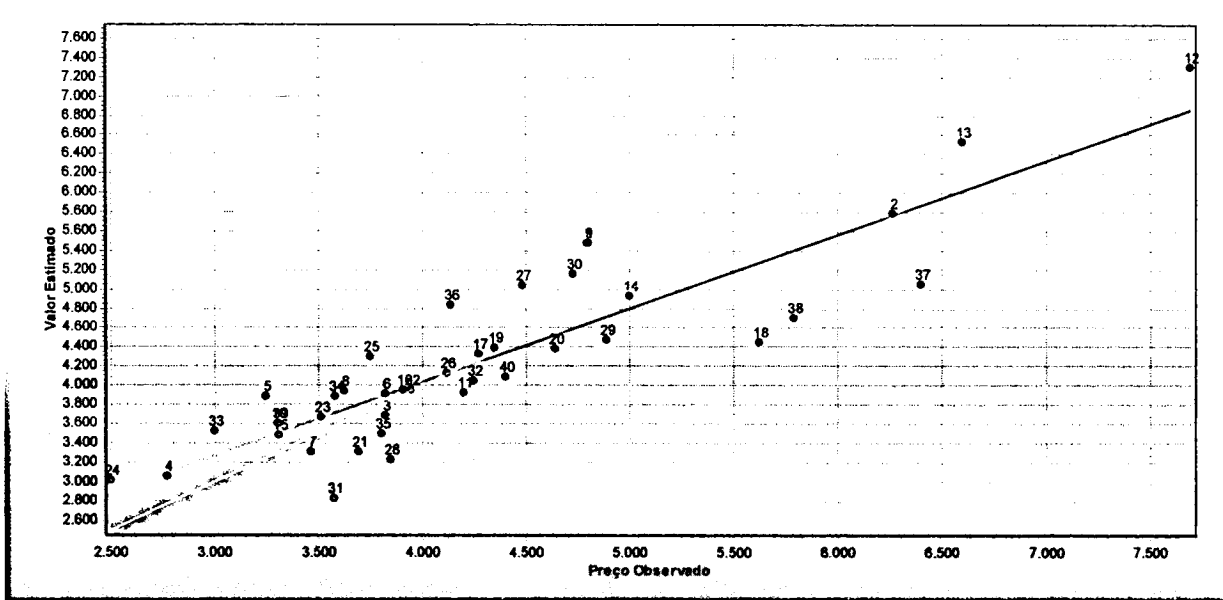
Equação de Regressão - Direta:

$$VU = e^{(+8,0414279 + 1,339575756E-007 * Polos_Valorizante1_Loc^2 + 534,1919668 / Area_Coberta_Útil^2 + 0,9587781672 * \ln(Padrão_Dp))}$$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Polos_Valorizante1_Loc		
Area_Coberta_Útil	-0,12	0,17
Padrão_Dp	0,44	0,03
VU0,41	0,28	
• Area_Coberta_Útil		
Padrão_Dp	-0,45	0,80
VU0,38	0,81	
• Padrão_Dp		
VU0,52	0,79	

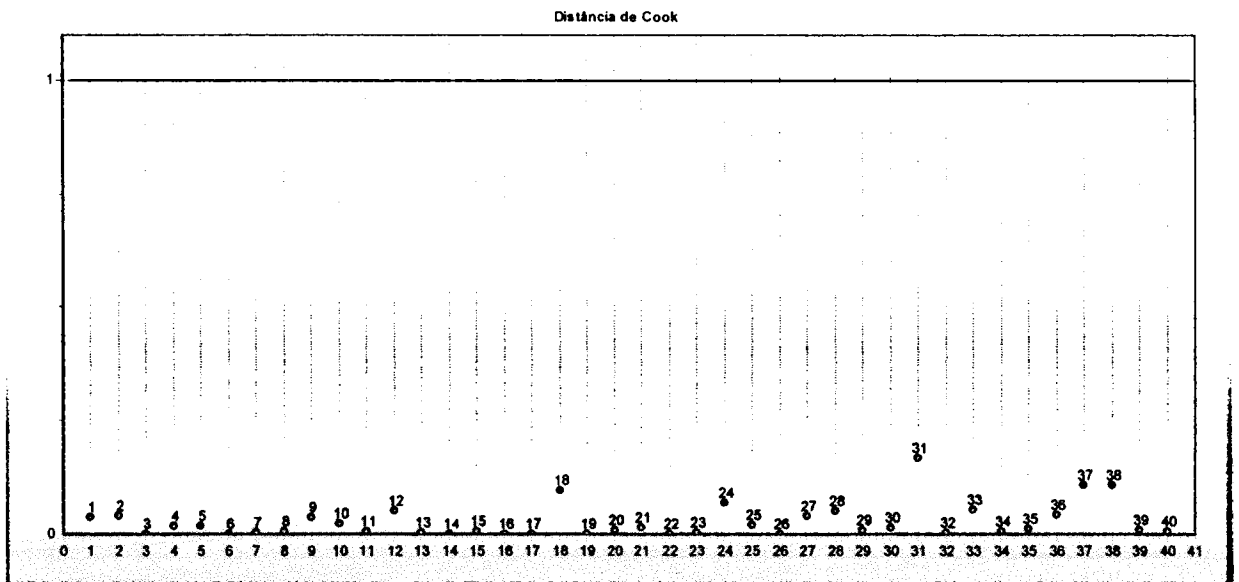
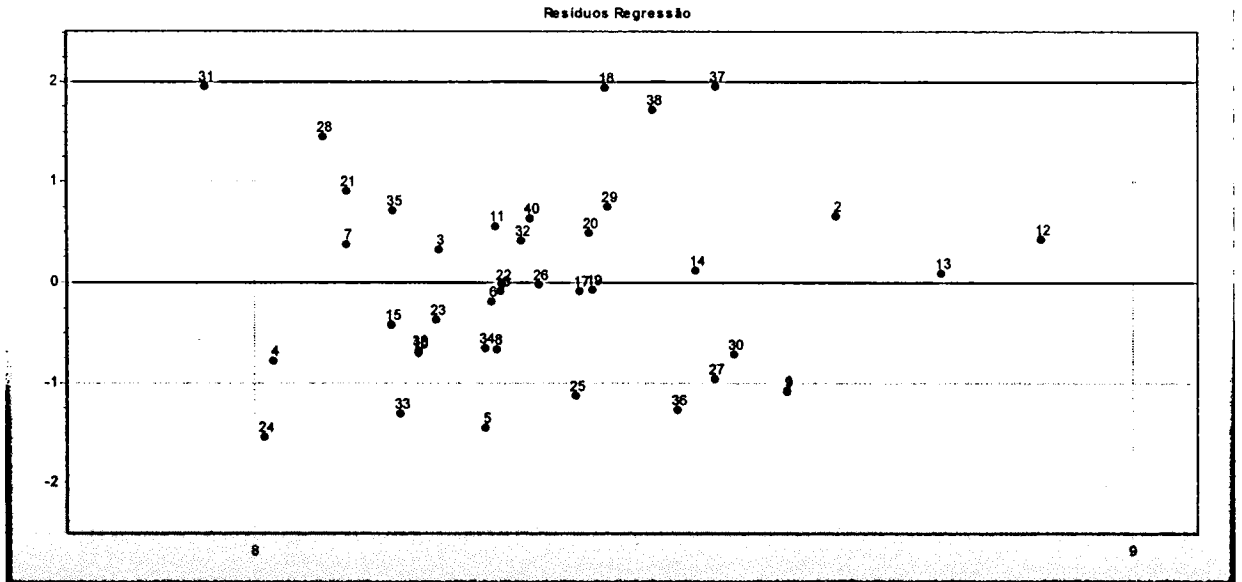
1286
fls. 572
608
B

GRÁFICOS



7

GRÁFICOS



Modelo:

Data de Referência:

25 de agosto de 2016

Informações Complementares:

Logradouro:
Complemento:

Bairro:

Município: UF: SP

Dados do Imóvel Avaliando:

- Polos_Valorizante1_Loc = 735,92
- Area_Coberta_Útil = 166,60
- Padrão_Dp = 0,9203

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Médio = 3.099,03
 - Mínimo IC (5,68%) = 2.923,03
 - Máximo IC (6,02%) = 3.285,62
- Valor Total
 - Médio = 516.298,83
 - Mínimo IC = 486.977,24
 - Máximo IC = 547.385,91

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

fls. 575

~~139~~

611

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.

- Processo n.º 0016134-35.2010.8.26.0590 (Ordem 991/10)

- CARTA PRECATÓRIA

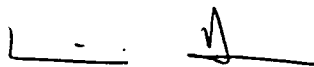
- Petrobrás Distribuidora SA.

- Auto Posto Eficiente Ltda. 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 ação em epígrafe, tendo entregue o seu laudo, vem, respeitosamente, a presença de V. Ex.ª requerer o levantamento de seus honorários depositados às fls. dos autos.

N. Termos,

P. Deferimento,



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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO
Valor Nominal	R\$ 381.747,72
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2016 a Maio/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	3560 dias	1,589704
Percentual correspondente	3560 dias	58,970444 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 606.866,05
Sub Total	(=)	R\$ 606.866,05
Valor total	(=)	R\$ 606.866,05

[Retornar](#) [Imprimir](#)



Guia Web gerada com sucesso
Clique em Gerar Boleto para imprimi-la

Guia Web nº: 1725610

Inscrição: 1500082005500276043

 **Gerar Boleto**

Tributo / Ano Débito	Valor (R\$)	Situação
02-IMPOSTO PREDIAL/2016	14.057,53	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2017	17.679,74	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2018	17.696,66	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2019	16.613,07	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2020	14.846,33	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2021	13.962,31	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2022	13.006,22	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2023	11.712,60	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2024	11.242,09	NÃO AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2025	9.684,71	NÃO AJUIZADO
HONORÁRIOS	13.081,65	
CUSTAS JUDICIAIS	193,72	
Total:	153.776,63	



Prefeitura Municipal de São Vicente

RUA FREI GASPAR, 384
 CEP: 11310900 Fone: 1335791300
 CNPJ: 46.177.523/0001-09

Inscrição: 1500082005500276043

Demonstrativo de Pagamentos do Imóvel

Proprietário	Rua	Numero	Bairro
ANTONIO JOSE VIDAL XAVIER PROENÇA	ONZE DE JUNHO, RUA	276	ITARARE

Ano:

2026 ▼

Tributo: 02-IMPOSTO PREDIAL - Exercício: 2026					
Carnê: 10626556 - Aviso: 00018304 - Situação: Impresso					
Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor(R\$)	Valor Pago(R\$)	Situação da Parcela
Única	31/01/2026		8.537,66	0,00	Sem Pagamento
1	31/01/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
2	11/02/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
3	11/03/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
4	11/04/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
5	11/05/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
6	11/06/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
7	11/07/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
8	11/08/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
9	11/09/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
10	11/10/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
11	11/11/2026		748,92	0,00	Sem Pagamento
12	11/12/2026		748,89	0,00	Sem Pagamento

Simple demonstrativo , sem validade legal



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. João Ribeiro nº 433, 5º andar - Sala 512, Penha de França - CEP 03634-010. Fone: 2093-6612/6007.
São Paulo-SP - E-mail: penha2cv@tj.sp.gov.br

fls 300
274

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo nº: 006.08.107438-5
Classe – Assunto: Despejo - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>
Requerente: Petrobras Distribuidora S/A
Requerido: Auto Posto Eficiente Ltda e outros

Em São Paulo, aos 26 de julho de 2010, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional VI - Penha de França, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **Um apartamento nº 41, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Santa Monica, sito à Rua 11 de Junho, nº 276, São Vicente - SP, contendo 4 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, passagem, quarto de despejo, WC de empregada e área de serviço com tanque; confronta de frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento de final 2, de um lado com o espaço da área de recuo lateral direita, do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos com espaço da área de recuo frontal, tem a área útil de 130,600 metros quadrados, área comum de 38,700 m2, no total de 169,300m2, e possui no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal de 25,7080 m2, equivalente a 2,428% do todo, matrícula nº 33.216 do Registro de Imóveis de São Vicente; Um Box nº 16, antigo 20, localizado no pavimento térreo do Edifício Santa Monica, situado à rua 11 de Junho nº 276, Comarca e Município de São Vicente/SP., matrícula nº 33.209 do Registro de imóveis de São Vicente; Um Box nº 14, localizado no pavimento térreo do Edifício Santa Mônica, sito à Rua 11 de Junho, nº 276, Comarca e Município de São Vicente, matrícula nº 33.210 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Antonio José Vidal Xavier Proença, CPF. 935275518-91, Luci Pires Proença, CPF. 999582798-00, O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**