Ord 19 991/10

fls. 543

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

583

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

590 FSVC.16.00072010-0 290816 1235 00

- **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

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

584

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 **UTILIZAÇÃO**	**Objetivo da avaliação**: Determinar o Valor de Mercado para imóveis. **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

~~fls. 545~~
585

1ª PARTE:- P R E S S U P O S T O S.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

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, Matriculas, 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:- Matriculas 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 M²	2,428%
BOX 14	18,0 M²	0,25
BOX 16	18,0 M²	0,25

Fls. 587

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

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

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

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:

FOTO 01: Vista da Fachada Principal.

FOTO 02: Vista da Fachada Lateral Direita.

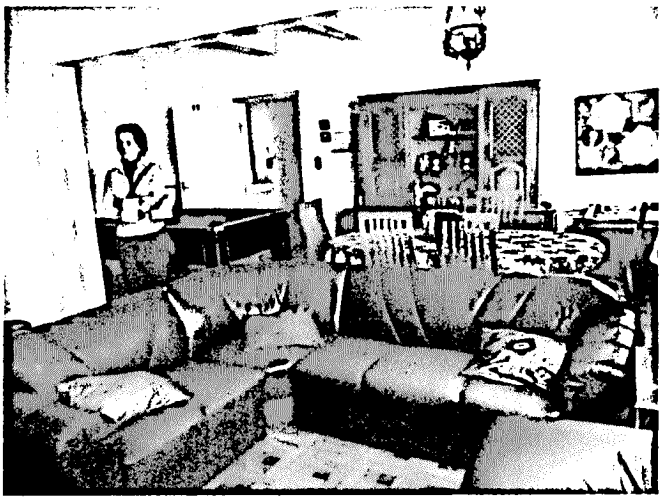


FOTO 03:- Vista da Sala.

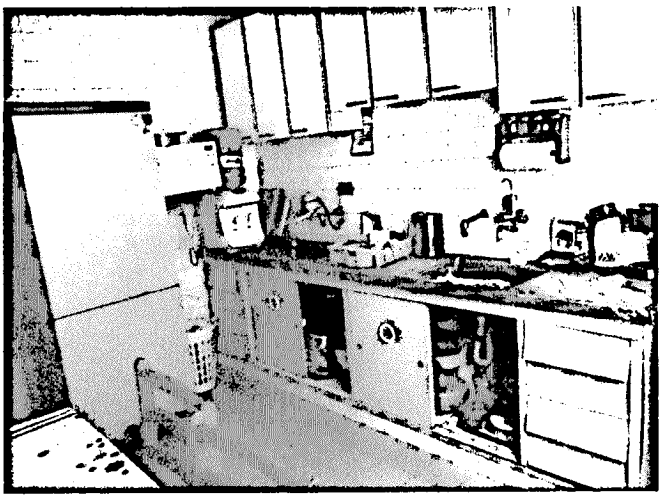


FOTO 04:- Vista da Cozinha.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

FOTO 05:- Vista da Cozinha.

FOTO 06:- Vista da Suíte.

FOTO 07:- Vista do dormitório.

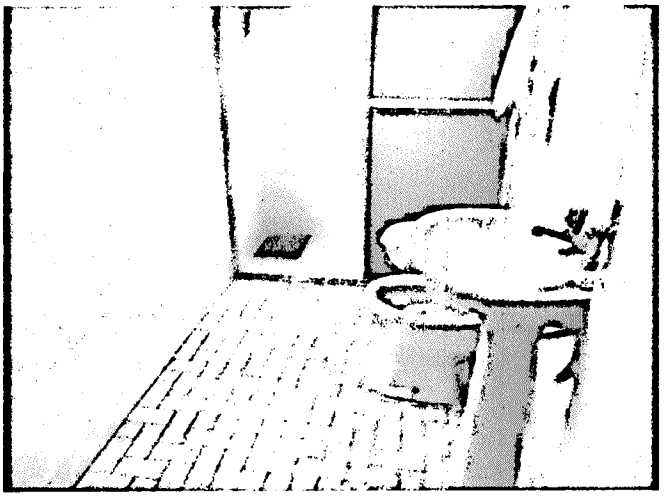


FOTO 08:- Vista do Banheiro Social.

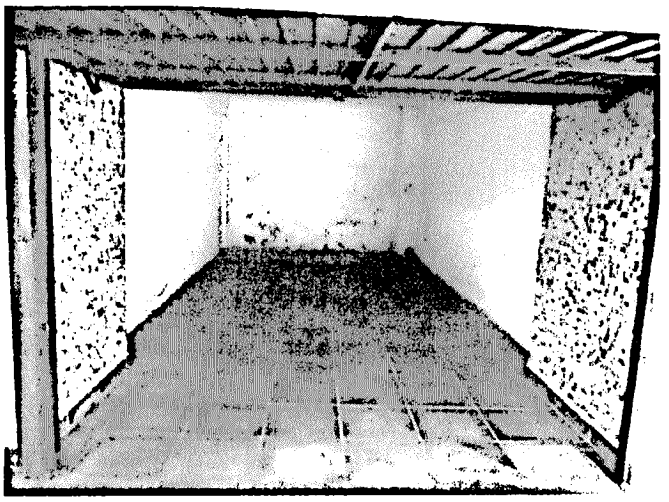


FOTO 09:- Vista do Box de Garagem n.º 14.

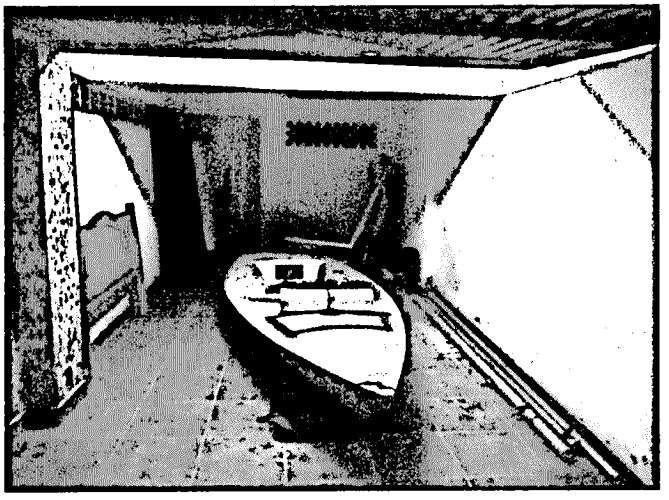


FOTO 10:- Vista do Box de Garagem n.º 16.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

3ª PARTE : AVALIAÇÃO.

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 intervém 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.

LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

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 M²	R$ 381.747,72
BOX 14	18,0 M²	R$ 52.614,54
BOX 16	18,0 M²	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 M²	R$ 381.747,72
BOX 14	18,0 M²	R$ 52.614,54
BOX 16	18,0 M²	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

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
SÃO PAULO

0107438-92
2008

4° Volume

Drª Deborah

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

FASE DE EXECUÇÃO

CARTÓRIO DO ____º OFÍCIO 2º Ofício Cível - Penha de França

ESCRIVÃO(Ã) 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	:	**Petrobras Distribuidora S/A**
Advogado	:	Thomas Edgar Bradfield (OAB: 103320/SP)
Reqdos	:	**Auto Posto Eficiente Ltda e outros**
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 4º de 2022 de ____,
autuo neste Ofício ____.
que segue(m) e lavro este termo.
Eu, ____ (____), Escr., subscr.

ATENÇÃO

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

REG. SOB nº ____

LIVRO nº 96 - Fls. 18

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

Fls. 566

PLANTA DE SITUAÇÃO

L E G E N D A

Localização do imóvel

603 fls. 567

ANEXO 02

ELEMENTOS DE PESQUISA

	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

	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

fls. 570
606

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 residuos situados entre -1 e + 1 σ
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 σ
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 σ

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• 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

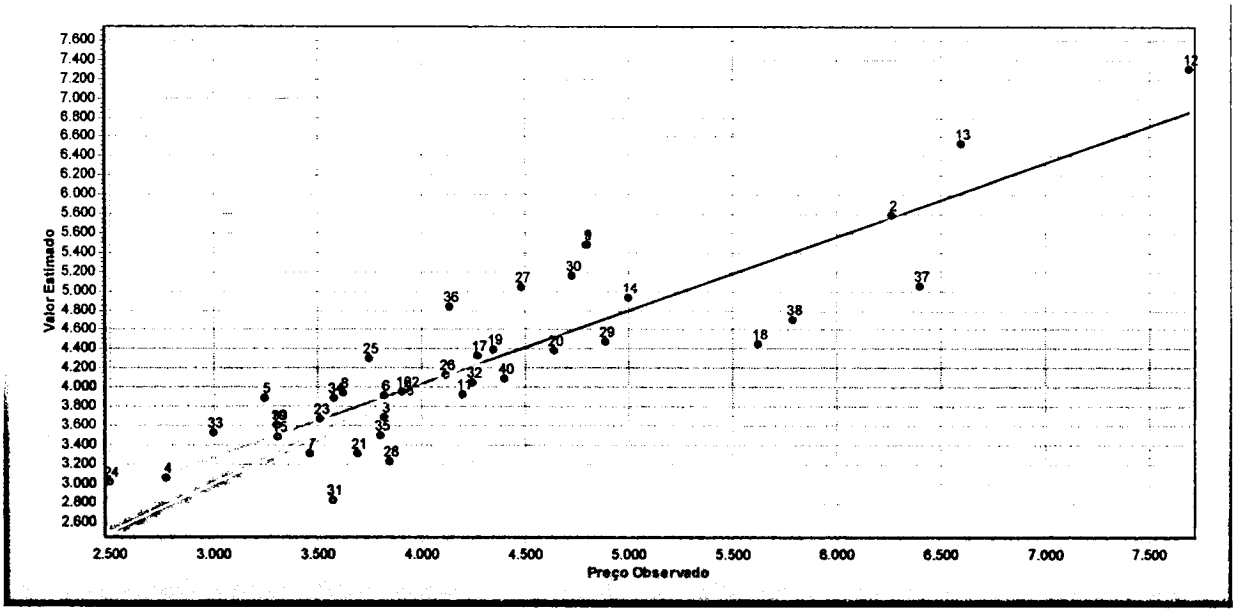
Equação de Regressão - Direta:

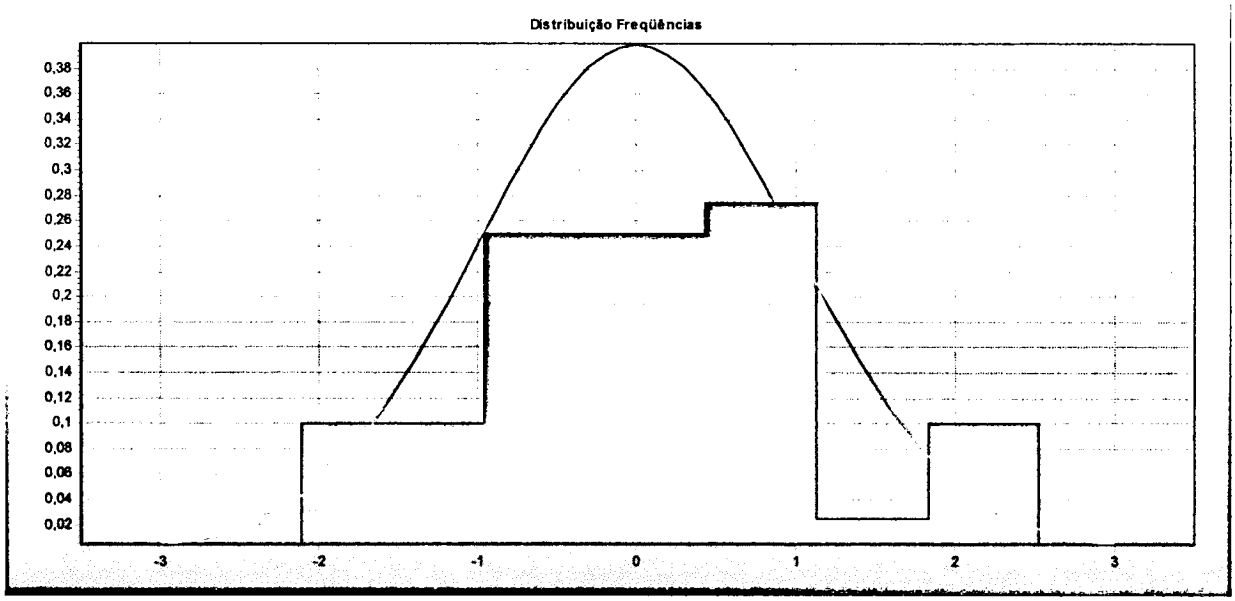
VU = e^(+8,0414279 +1,339575756E-007 * Polos_Valorizante1_Loc² +534,1919668 / Area_Coberta_Útil² +0,9587781672 * ln (Padrão_Dp))

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• 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	

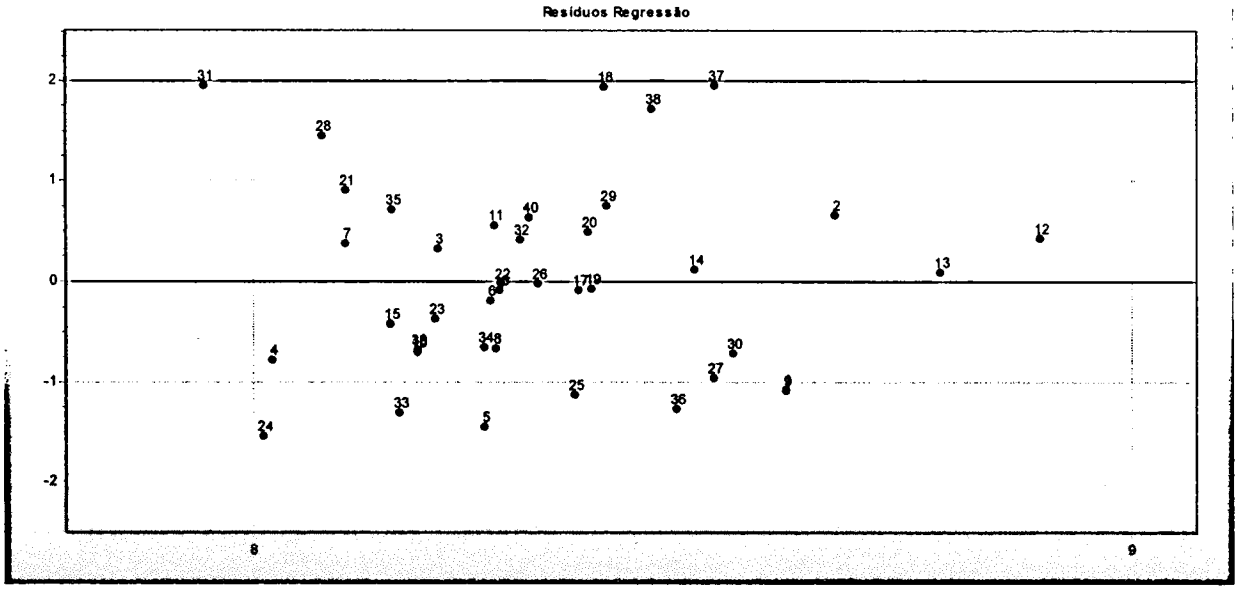
LIGIA MARIA COMIS DUTRA
ENGENHEIRA CIVIL

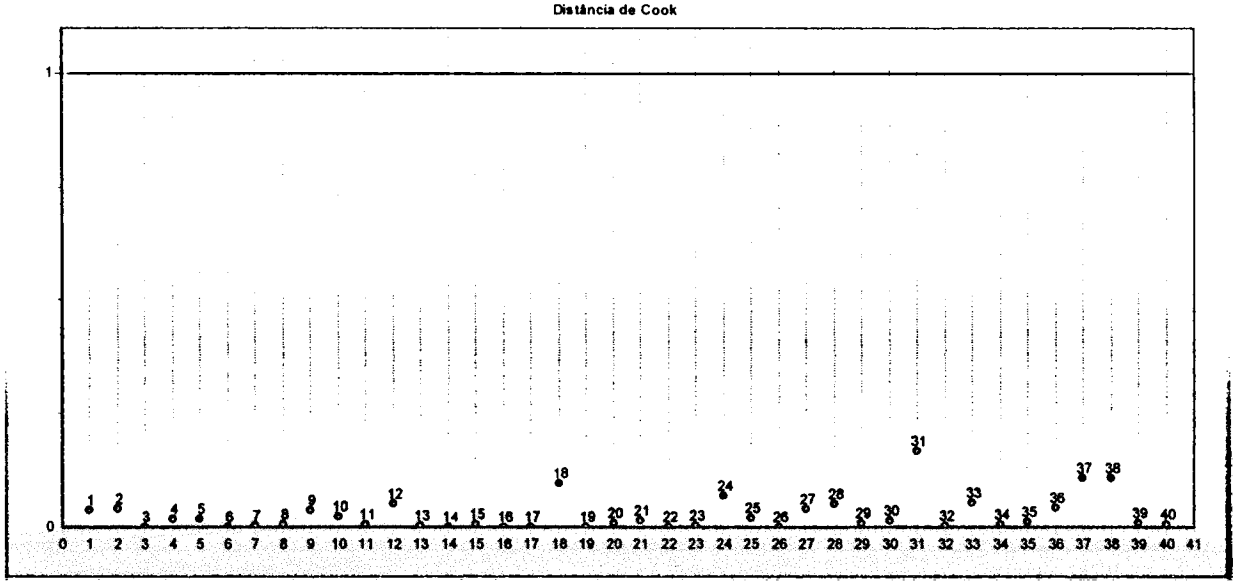
GRÁFICOS





GRÁFICOS


Resíduos Regressão
2
1
0
-1
-2
8
9


Distância de Cook
1
0
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41

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

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

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: 2093-6612r6007, São Paulo-SP - E-mail: penha2cv@tj.sp.gov.br

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 possue no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal de 25,7080 m2, equivalente a 2,428% do todo, matricula 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO LUIZ SASTRE REDONDO. Para conferir o original, acesse o site www.tj.sp.gov.br, informe o processo 006.08.107438-5 e o código 060000000JNGB.

TJDFT
Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Moeda
Valores em Real (R$): de 01/07/1994 a 20/07/2026

Atualização monetária até 06/2026
Data final do cálculo: 20/07/2026

Índices de atualização monetária:

INPC de 08/2016 até 08/2024; IPCA de 09/2024 até 06/2026

Demonstrativo dos valores principais

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
25/08/2016	AP 41	R$ 381.747,72	INPC de 08/2016 até 08/2024 IPCA de 09/2024 até 06/2026	60,18%	R$ 229.731,05	R$ 611.478,77	0,00%	R$ 0,00	R$ 611.478,77
	Total valores	R$ 381.747,72			R$ 229.731,05	R$ 611.478,77		R$ 0,00	R$ 611.478,77 (A)

Agrupamento dos valores apurados

Total dos Honorários advocatícios	**R$ 0,00**
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R$ 611.478,77
Total do cálculo:	**611.478,77**

TJDFT usuário externo

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

Guia Web nº: 1732530

Inscrição: 1500082005500276043

Gerar Boleto

Tributo / Ano Débito	Valor (R$)	Situação
02-IMPOSTO PREDIAL/2016	14.460,54	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2017	18.195,06	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2018	18.223,02	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2019	17.118,45	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2020	15.310,23	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2021	14.410,45	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2022	13.437,32	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2023	12.115,15	AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2024	11.424,13	NÃO AJUIZADO
02-IMPOSTO PREDIAL/2025	9.859,28	NÃO AJUIZADO
HONORÁRIOS	13.469,44	
CUSTAS JUDICIAIS	193,72	
Total:	**158.216,79**	

Prefeitura Municipal de São Vicente
RUA FREI GASPAR, 384
CEP: 11310900Fone: 1335791300
CNPJ: 46.177.523/0001-09

Inscrição: 15000820055002760 43

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

Tributo: 02-IMPOSTO PREDIAL - Exercício: 2026
Carnê: 10626556 - Aviso: 00018304 - Situação: Impresso

Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor(R$)	Valor Pago(R$)	Situação da Parcela
12	11/12/2026		748,89	0,00	Sem Pagamento

Simples demonstrativo , sem validade legal