

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS

193  
/

Processo nº 0027311-27.2003.8.26.0562

Nº de Ordem 1741 / 03

Cartório do 9º Ofício Cível

SECRETARIA DE REGISTRO E TÍTULOS

CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545/ D , perita judicial , devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requerida por **JOSÉ ILDO COSTA e OUTRO** contra **VERA LÚCIA FERNANDES VASQUES**, em curso pelo Cartório do 9º Ofício Cível desta Comarca, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

**L A U D O**

*Handwritten signature*

## 1 - OBJETIVO

194  
/ 2

O presente trabalho visa à obtenção do justo valor para a fração penhorada (12,5%) do imóvel matriculado sob nº 129.217 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, correspondente às casas nº 1, 2, 3 e 4 da Avenida Anita Costa, nº 547 (antigo) e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 9 da Quadra 3 do Loteamento denominado Vila Voturuá, atualmente identificado pelo nº 557 desse mesmo logradouro, no município de São Vicente.

## 2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou na data e horário agendado, nos termos da petição de fls. 188 dos autos, ao imóvel avaliando para o levantamento dos elementos de convencimento, realizando as fotos que constam do corpo do laudo. Cabe observar, no entanto, que, nessa oportunidade, todas as unidades que integram o imóvel encontravam-se fechadas e não havia autorização com terceiros para permitir seu ingresso, prejudicando a vistoria interna. Concomitantemente, consultou dados cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

## 3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Anita Costa, sobre a quadra complementada pela Avenida Monteiro Lobato, Rua Morvan Dias de Figueiredo e Rua Cachoeira de Itapemirim, na Vila Voturuá, perímetro urbano de do município de São Vicente, conforme indicado na imagem juntada a seguir.

W



195  
/  
9

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

### 3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como água encanada, luz elétrica domiciliar, iluminação pública, pavimentação, telefone, coleta de lixo e transportes coletivos.

**FOTO-SÉRIE 01 - ASPECTO GERAL DA RUA ANITA COSTA, OBSERVADA SOB DIFERENTES ÂNGULOS, ONDE O IMÓVEL AVALIANDO ESTÁ INDICADO POR SETAS.**



9



### 3.3 - TERRENO

O terreno objeto do presente trabalho é plano, seco e sito no nível da rua. Nos termos da matrícula nº 129.217, que integra os autos, o terreno mede 9,50 metros de frente para a Rua Anita Costa por 40,00 metros da frente aos fundos, de forma a encerrar a área de 380 m<sup>2</sup>.

196  
/



### 3.4 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno, encontra-se uma edificação residencial térrea e isolada. Essa construção subdivide-se em quatro casas com acessos independentes pelos seus recuos. Suas fachadas são emassadas e pintadas. Seus recuos apresentavam piso revestido por ardósia. A cobertura dá-se por meio de telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.

Segundo apurado com vizinhos, as casas de nº 1 e 4 contariam com sala, terraço, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. As demais unidades (casas nº 2 e 3) teriam um dormitório a menos. Suas esquadrias são em ferro, alumínio e madeira. Externamente, constatou-se que o parte do piso interno dessas casas seria cerâmico, assim como o revestimento com azulejos em algumas das paredes das cozinhas e áreas de serviço.

9

1973  
1/1

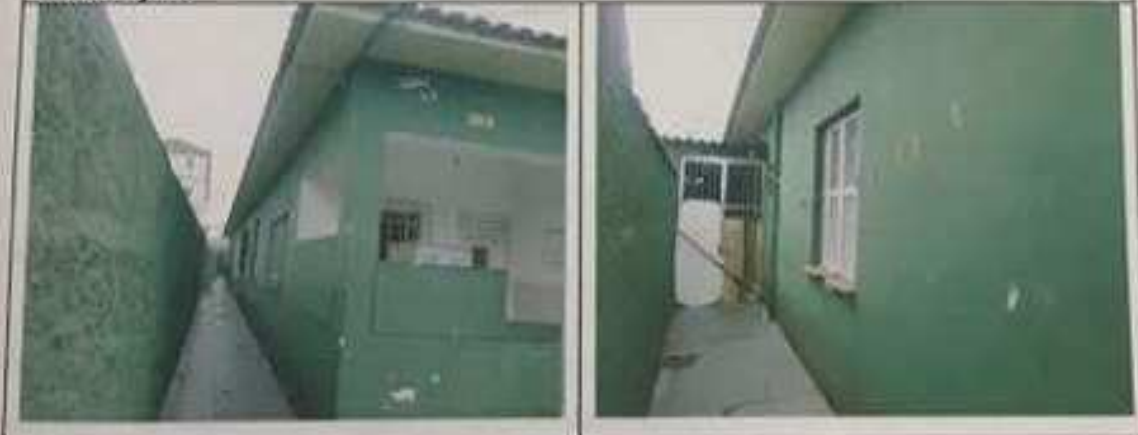
FOTO 03 - VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO QUE  
CONTÉM QUATRO CASAS RESIDENCIAIS



FOTO-SÉRIE 04 - ENFOQUES DO RECUO E FACHADA FRONTAL



FOTO-SÉRIE 05 - REGISTROS DE FACHADAS E RECUOS LATERAIS DA  
EDIFICAÇÃO.



W

193  
/

FOTO 06 - DETALHE DA FACHADA LATERAL, COM ACESSOS INDEPENDENTES PARA AS CASAS.



FOTO 07 - VISTA DO RECUO E FACHADA DE FUNDOS.



Com base na observação, classifica-se a construção como do tipo "Casa Padrão Simples", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS", publicado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Segundo o cadastro municipal e matrícula imobiliária, a edificação totaliza área construída de aproximadamente 227 m<sup>2</sup>.

*[Handwritten signature]*



199

#### 4 - VALOR DO IMÓVEL (JANEIRO / 15)

A perita servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações ou ofertas recentes de imóveis semelhantes. Nesse sentido, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades semelhantes no entorno da edificação, portanto com índices locais semelhantes. Para o cálculo do valor do imóvel, utilizar-se-ão nove elementos comparativos, discriminados em planilha juntada na página a seguir, obedecendo ao critério abaixo:

- 1) Aplicação de desconto de 10% sobre o valor da oferta, relativo ao fator de elasticidade de preço usualmente atribuído pelo vendedor.
- 2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção comumente adotados no meio avaliatório da região, visando a determinar as parcelas do imóvel proporcionais a esses percentuais.
- 3) Servindo-se dos percentuais acima mencionados, determinam-se suas componentes referentes à construção e ao terreno.
- 4) A componente referente à construção de cada elemento foi corrigida, em função de eventuais diferenças de padrão e idade, com base nos coeficientes do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos".
- 7) Correção das componentes terreno e construção para as dimensões e características do imóvel avaliando.
- 8) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor total do imóvel avaliando.

Elem.	Imóvel	Fonte	Área do Terreno	Área Construída	Padrão	VALOR	Natureza do Valor	Valor Corrigido
1	Rua Anita Costa, nº 578	SANVI Imóveis - Sr. Nascimento - 3468-1000	200	120	0,55	R\$ 385.000,00	Oferta	R\$ 328.500,00
2	Rua D. Leonor Mendes de Barros, nº 252	MAIS Imóveis - Sra. Nádia - 3285-5454	330	160	0,50	R\$ 680.000,00	Oferta	R\$ 612.000,00
3	Rua Anita Costa, nº 581	LIMA Imóveis - Sr. Marcos - 3489-4437	150	80	0,55	R\$ 380.000,00	Oferta	R\$ 342.000,00
4	Rua Anita Costa, nº 600	M2 Imóveis - Sra. Mara - 3022-4493	200	120	0,55	R\$ 350.000,00	Oferta	R\$ 315.000,00
5	Rua Gal. San Martín, nº 229	Placa no Local - Sr. Evênton - 3323-8939	142	104	0,74	R\$ 469.000,00	Oferta	R\$ 422.100,00
6	Rua Niterói, nº 234	Placa no Local - Sr. Anur - 9 7407-7339	172	146	0,55	R\$ 480.000,00	Oferta	R\$ 441.000,00
7	Casa Vila Voturubá	www.sanvimoveis.com.br - Ref. 7493000	400	398	0,93	R\$ 1.000.000,00	Oferta	R\$ 900.000,00
8	Casa Vila Voturubá	www.sanvimoveis.com.br - Ref. 10014900	150	117	0,55	R\$ 400.000,00	Oferta	R\$ 360.000,00
9	Casa Vila São Jorge	www.comoimoveis.com.br - Ref. 001588	300	70	0,93	R\$ 550.000,00	Oferta	R\$ 495.000,00
Elem.	Imóvel	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor	Valor Corrigido
1	Rua Anita Costa, nº 578	SANVI Imóveis - Sr. Nascimento - 3468-1000	R\$ 131.400,00	R\$ 187.100,00	R\$ 249.660,00	R\$ 321.222,46	R\$ 570.882,46	R\$ 570.882,46
2	Rua D. Leonor Mendes de Barros, nº 252	MAIS Imóveis - Sra. Nádia - 3285-5454	R\$ 244.800,00	R\$ 367.200,00	R\$ 281.890,91	R\$ 449.631,38	R\$ 730.722,29	R\$ 730.722,29
3	Rua Anita Costa, nº 581	LIMA Imóveis - Sr. Marcos - 3489-4437	R\$ 136.800,00	R\$ 205.200,00	R\$ 346.960,00	R\$ 507.635,08	R\$ 848.195,08	R\$ 848.195,08
4	Rua Anita Costa, nº 600	M2 Imóveis - Sra. Mara - 3022-4493	R\$ 126.000,00	R\$ 189.000,00	R\$ 239.400,00	R\$ 308.021,54	R\$ 547.421,54	R\$ 547.421,54
5	Rua Gal. San Martín, nº 229	Placa no Local - Sr. Evênton - 3323-8939	R\$ 168.840,00	R\$ 253.260,00	R\$ 448.665,73	R\$ 418.326,55	R\$ 866.992,28	R\$ 866.992,28
6	Rua Niterói, nº 234	Placa no Local - Sr. Anur - 9 7407-7339	R\$ 176.400,00	R\$ 294.800,00	R\$ 389.720,93	R\$ 347.299,45	R\$ 737.020,38	R\$ 737.020,38
7	Casa Vila Voturubá	www.sanvimoveis.com.br - Ref. 7493000	R\$ 360.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 342.000,00	R\$ 185.456,31	R\$ 527.456,31	R\$ 527.456,31
8	Casa Vila Voturubá	www.sanvimoveis.com.br - Ref. 10014900	R\$ 144.000,00	R\$ 216.000,00	R\$ 364.800,00	R\$ 361.050,89	R\$ 725.850,89	R\$ 725.850,89
9	Casa Vila São Jorge	www.comoimoveis.com.br - Ref. 001588	R\$ 297.000,00	R\$ 188.000,00	R\$ 378.200,00	R\$ 388.632,26	R\$ 762.832,26	R\$ 762.832,26
						SOMA	R\$ 6.317.373,50	
						MÉDIA	R\$ 701.930,39	
						Limite Superior	R\$ 912.509,51	
						Limite Inferior	R\$ 491.351,27	
						Segunda Soma	R\$ 6.317.373,50	
						Méda Saneada	R\$ 701.930,39	
						Desvio Padrão	R\$ 125.731,88	
						Coef. de Variação	18%	
						Int. Confiança 80%	R\$ 56.968,73	
						Intervalo Inferior	R\$ 844.961,66	
						Intervalo Superior	R\$ 768.899,11	
						Amplitude	18%	

Grau de Precisão III

200  
21

e



201  
/

De posse destes valores, efetuar-se-á o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado, para a exclusão dos mesmos. Tendo-se em mãos os elementos remanescentes, obtêm-se uma segunda soma e nova média, denominada saneada.

SOMA	R\$ 6.317.373,50
MÉDIA	R\$ 701.930,39
Limite Superior	R\$ 912.509,51
Limite Inferior	R\$ 491.351,27
Segunda Soma	R\$ 6.317.373,50
Média Saneada	R\$ 701.930,39
Desvio Padrão	R\$ 125.731,88
Coef. de Variação	18%
Int. Confiança 80%	R\$ 56.968,73
Intervalo Inferior	R\$ 644.961,66
Intervalo Superior	R\$ 758.899,11
Amplitude	16%

Verificando-se que todos os elementos pesquisados encontram-se dentro do intervalo imposto à média, conclui-se por sua adoção na avaliação do imóvel, número esse ratificado pela amplitude do intervalo de confiança inferior a 30%, conferindo grau III de precisão à avaliação. Desta forma, o valor integral do imóvel, obtido através do Método Comparativo, em Janeiro / 15, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 701.930,39 ou, em números redondos:  
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 702.000,00 (setecentos e dois mil reais)

Considerando-se que a avaliação em curso refere-se a 12,5% do imóvel, o valor dessa fração corresponderá a:

Valor de 12,50% do Imóvel: R\$ 87.750,00 ou, em números redondos:  
Valor de 12,50% do Imóvel: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)

en

5 - CONCLUSÃO

A perita conclui pelo seguintes valores atuais para o imóvel matriculado sob nº 129.217 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, correspondente às casas nº 1, 2, 3 e 4 da Avenida Anita Costa, nº 547 (antigo) e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 9 da Quadra 3 do Loteamento denominado Vila Voturuá, atualmente identificado pelo nº 557 desse mesmo logradouro, no município de São Vicente:

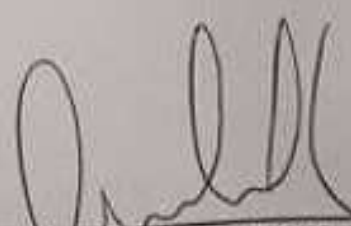
**VALOR DO IMÓVEL INTEGRAL = R\$ 702.000,00**  
(setecentos e dois mil reais)

**VALOR DA FRAÇÃO DE 12,50% DO IMÓVEL = R\$ 90.000,00**  
(noventa mil reais)

6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra seu trabalho que é constituído por sete séries de fotografias digitalizadas e dez folhas impressas somente no anverso, sendo todas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Santos, 19 de janeiro de 2015

  
**CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER**  
Perita Judicial



# EDITAL LEILÕES

1.16 /  
215 /  
8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA DO CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

PROCESSO Nº 0027311-27.2003.8.26.0562

103

**EDITAL LEILÕES**, por meio do Gestor Judicial devidamente habilitado pelo E. TJ/SP, **honrada** com a nomeação nos autos em epígrafe, vem perante Vossa Excelência, requerer a juntada da minuta do Edital para homologação e futura publicação.

Ainda conforme determinado às fls. 386, informa que o edital será publicado no dia 01º/02/2016, sendo que o 01º Pregão iniciar-se-á 02/02/2016, às 17h00min, encerrando-se no dia 05/02/2016, às 17h00min, somente sendo aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação.

Caso o 01º Pregão seja negativo, estender-se-á, sem interrupção, o 02º Pregão, pelo período mínimo de 20 dias, encerrando-se aos 29/02/2016, às 17h00min, ocasião em que os lances deverão ser iguais ou superiores a **60%** do valor da avaliação.

No mais, requer a juntada das condições de venda e pagamento.

Termos em que,  
pede deferimento.

Santos, 13 de outubro de 2016.

EDITAL LEILÕES  
SILVIO CESAR DE JESUS SANTOS  
JUICESP nº 916

Avenida Afonso Pena, 650 - Aparecida  
Santos - SP - CEP 11020-002  
contato@editalleiloes.com.br  
Tel: (13) 3062-5034

317  
T

PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SANTOS

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 27 dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta Comarca de São Vicente à Rua Dona Anita Costa, 557 (antigo 547) casa 1, 2, 3, 4 Vila Voturua, comparecemos nós Oficiais de Justiça, infra-assinados a fim de darmos cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível, nos autos de Procedimento Comum - Pagamento, Processo nº0027311-27.2003.8.26.0562.

Requerido por José Ildo Costa e outro,

Contra Vera Lucia Fernandes Vasques.

Preenchidas as formalidades legais, e adotando as cautelas de estilo, Procedi à avaliação do imóvel situado à R. Dona Anita Costa, 557 (antigo 547) casa 1,2,3,4 em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

E, para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

O Oficial de Justiça

*Maria A.B. Barros*  
Maria A.B.Barros, mat. 801.945-2.