

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA
FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL
DO JABAQUARA**

PROCESSO: 1020211-12.2015.8.26.0003
(2015/2074)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** proposta por **LUIS HENRIQUE CERQUEIRA MUNIENTE** em face de **LUIS CARLOS LORES MUNIENTE**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao valor do apartamento nº 101, do Edifício Cristal, bloco, integrante do Condomínio Colina das Veredas, situado na Avenida Túlio Teodoro de Campos nº 520, antiga Avenida Brasil – Jabaquara - São Paulo – SP (Matrícula nº 39.700 do 8º C.R.I. da Capital), penhorado conforme Termo de fls. 165 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês de junho de 2019.

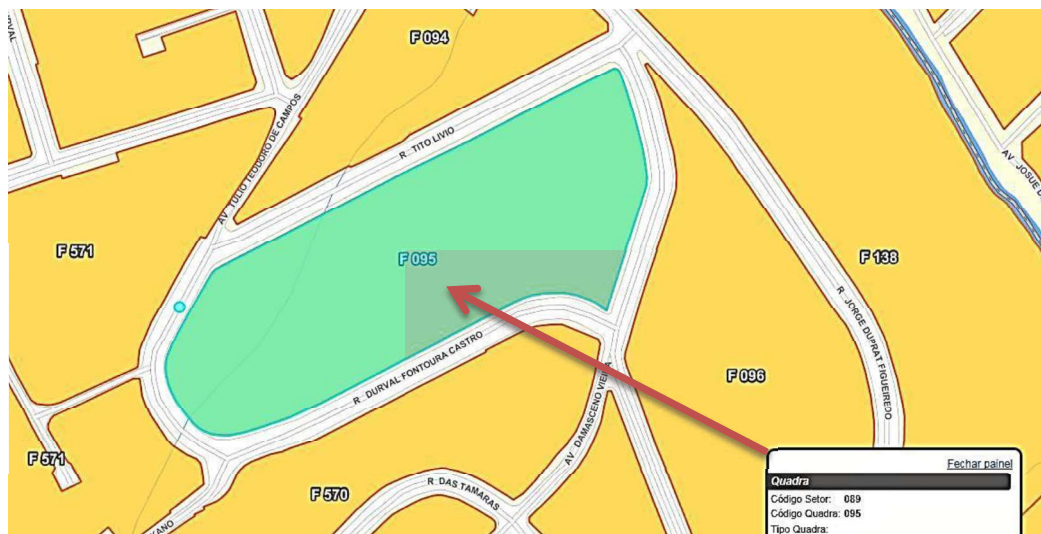


II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 101, do Edifício Cristal, bloco, integrante do Condomínio Colina das Veredas, situado na Avenida Túlio Teodoro de Campos nº 520, antiga Avenida Brasil – Jabaquara - São Paulo – SP (Matrícula nº 39.700 do 8º C.R.I. da Capital), situando-se na Quadra 095 do Setor Fiscal 089, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 842,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM – Zona Mista" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/16).



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em estudo situa-se no bairro do Jabaquara, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Condomínio Colina das Veredas, o qual é composto por 6 blocos. O Bloco F - Edifício Cristal, onde está situada a unidade avalianda, é composto por: pavimento térreo e 13 pavimentos elevados contendo 6 apartamentos cada.

O edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores cada bloco.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: pista de cooper, quadra poliesportiva, piscina adulto, piscina infantil, salão de festas, salão de jogos, playground e sala de ginástica.

Por ocasião da vistoria agendada o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

A unidade avalianda situa-se no 10º pavimento tipo do Bloco F – Edifício Cristal e é identificada pelo nº 101. Conforme informado no local, é composta por sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

De acordo com a Matrícula nº 39.700 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 155 / 157 dos autos), o apartamento avaliando possui área útil de 52,79m², área comum de 48,32m² (na qual estão incluídos 35,26 m² de equipamento comunitário e o espaço para estacionamento e 13,06 m² de área comum no respectivo edifício), com uma área total construída de 101,11 m². Apartamento esse com direito ao uso de um espaço para estacionamento de automóvel nos sub-solos, em local ou denominação específicos, e sujeitos ao uso de manobrista.



O edifício em estudo aparenta ter sido construído há 40 anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Avenida Tulio Teodoro de Campos



(Handwritten signature)

2 – Vista da Avenida Tulio Teodoro de Campos



(Handwritten signature)

3 – Frente do Condomínio



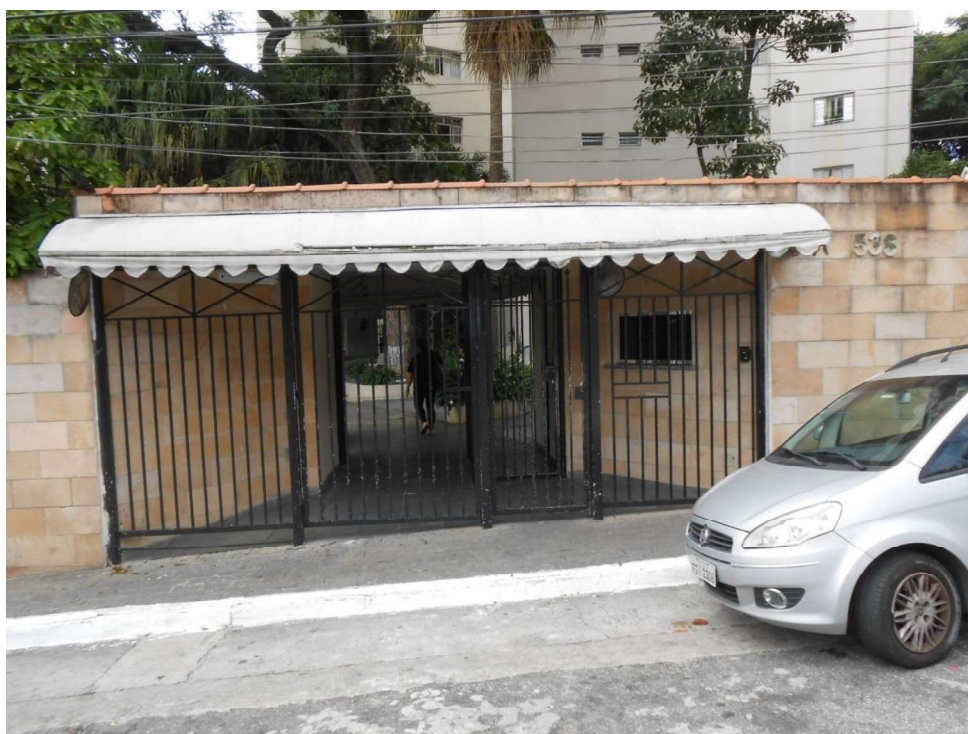
(Handwritten signature)

4 – Frente do Condomínio



[Handwritten signature]

5 – Acesso ao Condomínio



[Handwritten signature]

6 – Vista geral do Condomínio



7 – Fachada



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Junho/2.007”.



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de fator oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Avenida Julio Teodoro de Campos , 520 - Apto. 101 - Ed. Cristal		Área útil (m²): 52,790	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 89	Quadra: 95	IF: 842,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,491



Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Avenida Julio Teodoro de Campos , 520		Valor : R\$ 280.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Scheid Imóveis - (11) 5523 - 0177		Área útil (m²): 52,790		Vaga(s): 1
Setor: 89	Quadra: 95	IF: 842,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 2
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		Padrão: Médio
				FOC: 0,491

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Avenida Julio Teodoro de Campos , 520		Valor: R\$ 300.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: R Santos Imóveis - (11) 4750-5985		Área útil (m²): 52,790		Vaga(s): 1
Setor: 89	Quadra: 95	IF: 842,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 2
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		Padrão: Médio
				FOC: 0,491

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Avenida Julio Teodoro de Campos , 520		Valor: R\$ 308.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Antonio Tofaneli - (11) 5096-4391		Área útil (m²): 52,790		Vaga(s): 1
Setor: 89	Quadra: 95	IF: 842,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 2
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		Padrão: Médio
				FOC: 0,491

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Avenida Julio Teodoro de Campos , 520		Valor : R\$ 310.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Fellippe Intermediação Imobiliária - (11) 2157-1122		Área útil (m²): 52,790		Vaga(s): 1
Setor: 89	Quadra: 95	IF: 842,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 2
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		Padrão: Médio
				FOC: 0,491

Elemento Comparativo nº 5				
Endereço: Avenida Julio Teodoro de Campos , 520		Valor : R\$ 320.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Scheid Imóveis - (11) 5523-0177		Área útil (m²): 52,790		Vaga(s): 1
Setor: 89	Quadra: 95	IF: 842,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 2
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		Padrão: Médio
				FOC: 0,491

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,10 % Construção = 0,90		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão					
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr. eval/H	J = %C x (I-1) x F	K =	F+J
1	280.000,00	62,79	4.459,31	0,900	4.013,38	Médio	1,926	1,000	0,00		4.013,38
2	300.000,00	62,79	4.777,83	0,900	4.300,05	Médio	1,926	1,000	0,00		4.300,05
3	308.000,00	62,79	4.905,24	0,900	4.414,72	Médio	1,926	1,000	0,00		4.414,72
4	310.000,00	62,79	4.937,09	0,900	4.443,38	Médio	1,926	1,000	0,00		4.443,38
5	320.000,00	62,79	5.096,35	0,900	4.586,72	Médio	1,926	1,000	0,00		4.586,72

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %corx(0-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T x(S-1)xF	U = F+T
1	40	E	0,491	1,000	0,00	4,013,38	842,00	1,000	0,00	4,013,38
2	40	E	0,491	1,000	0,00	4,300,05	842,00	1,000	0,00	4,300,05
3	40	E	0,491	1,000	0,00	4,414,72	842,00	1,000	0,00	4,414,72
4	40	E	0,491	1,000	0,00	4,443,38	842,00	1,000	0,00	4,443,38
5	40	E	0,491	1,000	0,00	4,586,72	842,00	1,000	0,00	4,586,72

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.013,38	4.013,38	4.013,38	4.013,38	4.013,38	4.013,38	4.013,38	4.013,38
2	4.300,05	4.300,05	4.300,05	4.300,05	4.300,05	4.300,05	4.300,05	4.300,05
3	4.414,72	4.414,72	4.414,72	4.414,72	4.414,72	4.414,72	4.414,72	4.414,72
4	4.443,38	4.443,38	4.443,38	4.443,38	4.443,38	4.443,38	4.443,38	4.443,38
5	4.586,72	4.586,72	4.586,72	4.586,72	4.586,72	4.586,72	4.586,72	4.586,72

Média (R\$/m²)	4.351,65	4.351,65	4.351,65	4.351,65	4.351,65	4.351,65	4.351,65	4.351,65
Desvio Pad.	214,91	214,91	214,91	214,91	214,91	214,91	214,91	214,91
Coef. Variação.	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94
Inter.Conf(80%)	248,91	248,91	248,91	248,91	248,91	248,91	248,91	248,91
Interv. Inf.	4.102,73	4.102,73	4.102,73	4.102,73	4.102,73	4.102,73	4.102,73	4.102,73
Interv. Sup.	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56
Amplitude	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82
Lim. Sup. (+30%)	5.657,14	5.657,14	5.657,14	5.657,14	5.657,14	5.657,14	5.657,14	5.657,14
Lim. Inf. (+30%)	3.046,15	3.046,15	3.046,15	3.046,15	3.046,15	3.046,15	3.046,15	3.046,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/07/2019 às 11:34, sob o número WJAB19701457358. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020211-12.2015.8.26.0003 e código 996FAC1.

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Padrão, Transposição e Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 4.351,65 / \text{m}^2 \text{ (junho/2019)}$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 4.351,65 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 52,79 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10m² (área estimada da vaga) = 62,79 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 4.351,65 / \text{m}^2 \times 62,79 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 273.240,00 ou, em números comerciais:

$$VI = \text{R\$ } 273.000,00 \text{ (junho/2019)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para junho de 2019, do apartamento nº 101, do Edifício Cristal, bloco, integrante do Condomínio Colina das Veredas, situado na Avenida Túlio Teodoro de Campos nº 520, antiga Avenida Brasil – Jabaquara - São Paulo – SP (Matrícula nº 39.700 do 8º C.R.I. da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 273.000,00 (junho/2019)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 25 (vinte e cinco) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 1º de julho de 2019.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA
FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL
DO JABAQUARA****PROCESSO: 1020211-12.2015.8.26.0003****(2015/2074)**

RODRIGO SALTON LEITES, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** proposta por **LUIS HENRIQUE CERQUEIRA MUNIENTE** em face de **LUIS CARLOS LORES MUNIENTE**, tendo entregue seu Laudo vem, mui respeitosamente, requerer que a **PGE** seja oficiada para depósito dos honorários periciais, que foram reservados conforme ofício de fls. **213** dos autos.

São Paulo, 1º de julho de 2019.



Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil

CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de EngenhariaMembro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana -

CEP 04119-062, Fone: 3434.0622/0624, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1020211-12.2015.8.26.0003 - Execução de Alimentos**
 Exequente: **Luis Henrique Cerqueira Muniente**
 Executado: **Luis Carlos Lores Muniente**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Menezes Bodini**

Vistos.

Fls. 243/267: Manifestem-se as partes, em 05 (cinco) dias, sobre o laudo de avaliação.

Fls. 268: Oficie-se à PGE para depósito dos honorários periciais já reservados em favor do perito.

Int.

São Paulo, 04 de julho de 2019.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0166/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Luiz Carlos Mendes (OAB 106358/SP)	D.J.E
Haroldo Aluyso de Oliveira Veloso (OAB 227646/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 243/267: Manifestem-se as partes, em 05 (cinco) dias, sobre o laudo de avaliação. Fls. 268: Oficie-se à PGE para depósito dos honorários periciais já reservados em favor do perito. Int."

Do que dou fé.
São Paulo, 11 de julho de 2019.

Juliana Nacano Guariento

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0166/2019, foi disponibilizado na página 3515/3522 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Luiz Carlos Mendes (OAB 106358/SP)
Haroldo Aluysio de Oliveira Veloso (OAB 227646/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 243/267: Manifestem-se as partes, em 05 (cinco) dias, sobre o laudo de avaliação. Fls. 268: Oficie-se à PGE para depósito dos honorários periciais já reservados em favor do perito. Int."

SÃO PAULO, 16 de julho de 2019.

Elisabete Aparecida Moreno Berni
Chefe de Seção Judiciário

Luiz Carlos Mendes

Advogado

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
01ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DO
JABAQUARA,

Processo nº 1020211-12.2015.8.26.0003
Execução de Alimentos

LUIS HENRIQUE CERQUEIRA
MUNIENTE, nos autos do processo sob referência ajuizado contra LUIS
CARLOS LORES MUNIENTE, em cumprimento ao r. despacho de fls. 269
(primeira parte), vem à presença de V. Exa., por seu advogado, manifestar-se
concorde com o laudo pericial de fls. 243/267 no qual o apartamento penhorado
nesses autos, de propriedade do executado, foi avaliado em R\$ 273.000,00 para
Junho/2019.

Nesta oportunidade, esclarece o autor que
tem interesse na realização de alienação judicial eletrônica do bem penhorado,
objeto da ora tratada avaliação.

Informa ainda que não dispõe de gestor
para indicação, deixando, portanto, tal encargo ao prudente arbítrio desse MM.
Juízo.

Requerendo a juntada da presente,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de Julho de 2019.

PP LUIZ CARLOS MENDES
OAB/SP 106.358



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana - CEP
04119-062, Fone: 3434.0622/0624, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1020211-12.2015.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Luis Henrique Cerqueira Muniente**
 Executado: **Luis Carlos Lores Muniente**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

ATO PREPARATÓRIO PARA EXPEDIR OFÍCIO

Nada Mais. São Paulo, 31 de julho de 2019. Eu, ____, Cátia Mami Yoshimura, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana - CEP

04119-062, Fone: 3434.0622/0624, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1020211-12.2015.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Luis Henrique Cerqueira Muniente**
 Executado: **Luis Carlos Lores Muniente**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Emissão de ofício

Nada Mais. São Paulo, 01 de agosto de 2019. Eu, ____, Márcia Elena De Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: 3434.0622/0624, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

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

OFÍCIO Processo Digital

Processo Digital nº: **1020211-12.2015.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Luis Henrique Cerqueira Muniente**
 Executado: **Luis Carlos Lores Muniente**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)
REF. VOSSO OFÍCIO SPP 2084/2018 (DATADO EM 29/11/2018)

Justiça Gratuita

São Paulo, 01 de agosto de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria a **liberação dos honorários** reservados ao perito Rodrigo Salton Leites, RG 26.611.795-8, CPF 261.638.248-22. Após, envie-nos comprovação da liberação.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (jabaquara1fam@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Adriana Menezes Bodini**

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

**À DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COORDENADORIA REGIONAL CENTRAL DA CAPITAL
 A/C: BETÂNIA DEVECHI FERRAZ BONFÁ.**

1020211-12.2015.8.26.0003

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: 3434.0622/0624, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1020211-12.2015.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Luis Henrique Cerqueira Muniente**
 Executado: **Luis Carlos Lores Muniente**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo sem manifestação do executado acerca do Despacho de fls. 269. Nada Mais. São Paulo, 07 de outubro de 2019. Eu, ____, Juliana Nacano Guariento, Chefe de Seção Judiciária.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Afonso Celso, nº 1065, 1º ANDAR, SALA 106, Vila Mariana - CEP

04119-062, Fone: 3434.0622/0624, São Paulo-SP - E-mail:

jabaquara1fam@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1020211-12.2015.8.26.0003
Classe - Assunto	Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer
Exequente:	Luis Henrique Cerqueira Muniente
Executado:	Luis Carlos Lores Muniente

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Menezes Bodini****VISTOS.**

À míngua de impugnação, homologo o laudo de avaliação de fls. 243/267.

Considerando que o credor não manifestou interesse na adjudicação do bem (CPC, 685-A), pugnano pelo início dos atos de expropriação do bem constricto (fls. 272), nos termos do Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 689-A, parágrafo único do CPC, designo a hasta pública que se encerrará no **DIA 31 DE JANEIRO DE 2020, ÀS 18:00 HORAS** (nesta data em razão do recesso forense e suspensão dos prazos processuais).

Cumprindo o determinado por este E. Tribunal, a alienação obedecerá às regras do Provimento supracitado, onde a 1ª Praça terá início no 1º dia útil subsequente ao da publicação do Edital. Não havendo lance superior à importância da Avaliação nos 3 dias seguintes seguir-se-á sem interrupção o 2º Pregão que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará no dia e hora supramencionados. No 2º pregão não serão admitidos lances que ofereçam preço vil, considerando, desde já, como tal, os inferiores a **60% do valor da avaliação**.

O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO pela empresa MEGALEILÕES, através do portal <http://www.megaleilões.com.br>, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro, autorizado e credenciado pela JUCESP, Fernando José Cerello G. Pereira, devidamente habilitado para tal, conforme publicação no DOE de 20/08/2012, pág. 03, com endereço eletrônico: www.megaleilões.com.br, e comercial na Alameda Franca, nº 580, Jardim Paulista, São Paulo, Fone (11) 3149-4600.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem