



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0114264-90.2001.8.26.0100
Classe – Assunto: Procedimento Ordinário - Propriedade Intelectual / Industrial
Requerente: Aparecido Donizeti Feiria e outro
Requerido: Abril Music Ltda e outro

Em São Paulo, aos 20 de maio de 2015, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte bem: **""unidade autônoma, consistente do apartamento n. 83 localizado no 8º andar do Edifício Jurcia, sito na Rua das Samambaias nº 173, integrante do Residencial Terraviva, com área útil total de 106,16m², matrícula nº 38519, livro 2, ficha 1/3, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, São Paulo, do qual foi nomeado como depositário, o executado Frank Aguiar Produções Artísticas Ltda, CNPJ. 02.916.309/0001-51. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Antero Carlos, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Maria Pastarina Proença, Coordenadora, matrícula nº 313629, conferi e assino.**

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

Handwritten signature/initials

Avaliador Judicial

Oswaldir Dias de Figueiredo

Rua Giacinto Tognato, 1370 – sala 01 – Bairro Baeta Neves – São Bernardo do Campo – SP – Fone: 4330.2795.

E-MAIL OSVALFIGUEIREDO@IG.COM.BR

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

Proc. n.º 1014495-28.2019.8.26.0564.
Ordem n.º

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO, brasileiro, Avaliador Judicial, corretor de imóveis CRECI n.º 39.279, nomeado pôr **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da Ação de **CARTA PRECATÓRIA**, requerido pôr **APARECIDO DONIZETE FEIRIA**, move em face de **FRANK AGUIAR PRODUÇÕES ARTISTICAS LTDA**, dando pôr terminados seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de **MERCADO** expresso em resumo a seguir, para o imóvel consistente de um: **Apartamento** residencial localizado na Rua das Samambaias n.º 173 - Apto "83" - Edifício Jureia - localizado no 8º andar - integrante do "RESIDENCIAL TERRAVIVA" - Bairro Parque Terranova I - em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, conforme mostra fotos em anexo.

Termos em que,
 P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 19 de Setembro de 2019.

Handwritten signature of Oswaldir Dias de Figueiredo

OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO
Avaliador Judicial
CRECI / 39.279.

3921
20/4
20/4

Eu, **OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO**, brasileiro, avaliador judicial, corretor de imóveis, CRECI n.º 39.279, venho pôr meio de este informar a Vossa Excelência Dr. Juiz de Direito da **PRIMEIRA** Vara Civil desta Comarca que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito, no qual estive pessoalmente dia 16.09 às 15:30 horas, e pude vistoriá-lo, inclusive nas dependências internas, devidamente acompanhado pelo(a) Sr.ª **FERNANDA**, no qual pude constatar que o imóvel está em **"REGULAR"** estado de conservação, nas suas dependências internas, e pude constatar que o Edifício na sua parte interna está em **"BOM"** estado, e na parte externa encontra-se em **"BOM"** estado no tocante a: Hall de entrada, Pisos, e Pintura.

Vista Externa, Visualizando o Edifício, e a Portaria de Entrada dos Condôminos e Visitantes.

Fotos n.º 01, 02 e 03



[Handwritten signature]

2262
2262

continuação



223
74
80

Vista Externo Visualizando as Garagens e a Rua Das Samambaias.

Fotos n.º 04 e 05.



H
24
mgd

Observações Preliminares:

O objetivo do presente **LAUDO** e a determinação do valor de "**MERCADO**" para o imóvel, - situado na Rua das Samambaias n.º 173 - Apto "**83**" - Edifício Juréia - localizado no 8º andar - integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA**" - Bairro Terranova I - São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA**, requerido pôr **APARECIDO DONIZETI FEIRIA**, em face de **FRANK AGUIAR PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA** autos n.º **1014495-28.2019.8.26.0564**, curso na 1ª Vara Cível da Comarca, Município e Distrito, de São Bernardo do Campo - SP.

Apresentação do Imóvel:

Trata-se de um **APARTAMENTO** residencial, situado na Rua das Samambaias n.º 173 - Apto "**83**" - Edifício Jureia - localizado no 8º andar - integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA**" - Bairro Terranova I - matriculado sob o número **38.519**, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, conforme fls. 07/12, inscrição imobiliária n.º 521.020.041.081.

Características Gerais da Localização:

O imóvel, objeto da presente Ação, que se situado na Rua das Samambaias n.º 173 - Apto "**83**" - Edifício Jureia - localizado no 8º andar - integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA**" - Bairro Terranova I - São Bernardo do Campo - que consta pertencer a **FRANCINETO LUZ DE AGUIAR e outra, conforme fls. 11**, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

Características Efetivas da Região:

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: **Supermercados, Padarias, Bancos, Lojas, Correio, dentre outros.**

A destinação residencial é predominada pôr: **Residências Térreas e Assobradadas e Edifícios Residências.**

Tipo de Acabamento das Fachadas do Prédio:

As fachadas do Edifício formam um conjunto arquitetônico harmonioso, sendo revestidas, recebendo pintura em látex.

Do Local:

A quadra onde se localiza o referido apartamento está próxima de importantes logradouros, tais como:

Avenida Maria Servidei Demarch, e Rodovia Anchieta.

Melhoramentos Públicos:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, correio, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escola pública, dentre outras.

Do Imóvel:

3926
804

Terreno:

O terreno ocupado pelo "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA**" de uso residencial o qual esta erigida com os devidos recuos previstos pôr lei, esta localizada o imóvel em estudo, e possui uma topografia plana, de formato regular.

O solo aparenta ser seco, firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

O referido terreno onde se assenta o "**EDIFÍCIO JUREIA** - integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA**", acha-se construído, em terreno com a área de **3.863,00 metros quadrados**, com frente para Rua das Samambaias, 173.

Área: 3.863,00 Metros Quadrados.

O apartamento "**83**", - integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA**", - contendo dois dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, dois banheiros, circulação e área de serviço, contendo a área útil de **59,47m²**, área comum de **46,69m²**, totalizando **106,16m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,019% no terreno e demais coisas de uso comum, confrontando de quem do hall de entrada do apartamento olha para dentro do mesmo, pela frente com o apartamento de final 2, do lado direito e nos fundos com área comunitária do condomínio, e do lado esquerdo com o apartamento de final 4. O **RESIDENCIAL TERRAVIVA**, possui estacionamento coletivo com capacidade para guarda de 96 veículos de passeio, com 34 vagas localizadas do subsolo e 62 vagas localizadas em áreas livres do condomínio, para cada apartamento caberá o direito a 01 vaga no estacionamento, sujeito ao serviço de manobrista, sendo que 02 delas serão destinadas a guarda de veículos das pessoas que visitarem os condôminos.

3227
26/08

Cabe informar, que a referida vaga na garagem é do sistema rotativo, e o condomínio possui vagas cobertas e descobertas para um auto.

Área Total Construída: 106,16 metros quadrados.

Ao apartamento "83" - do EDIFÍCIO JUREIA - do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA - Terranova I - São Bernardo do Campo SP, ora avaliando, correspondendo no terreno uma fração ideal de 1,019%.

Benfeitorias:

O apartamento n.º "83" do EDIFÍCIO JUREIA - do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA" - localizado na Rua das Samambaias n.º 173 - Bairro Terranova I - São Bernardo do Campo - SP constitui-se de um apartamento residencial contendo:

8
2020
2020
2020

Dois dormitórios, sala para dois ambientes (em L), cozinha, dois banheiros, área de serviço e circulação.

O EDIFÍCIO JUREIA, no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRAVIVA", onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 83) é composto:

Por 02 (dois) Blocos
apresentando:

Pavimento térreo e (11) onze andares superiores, totalizando (47) quarenta e sete unidades distribuídas por (04) quatro unidades por andar, com acesso por escadas e elevadores, com entrada pela Rua das Samambaias, n.º 173.

A área de lazer possui:

Portaria 24 horas.
Salão de Festas, Quadra, Piscina, Playground, e Churrasqueira.

626408

Vista Interna Visualizando a Sala.

Fotos n.º 06 e 07



Handwritten scribbles

Vista Interna visualizando a Cozinha e

Lavanderia:

Fotos n.º 08, 09 e 10



Handwritten scribbles and illegible text.

continuação

Lavanderia

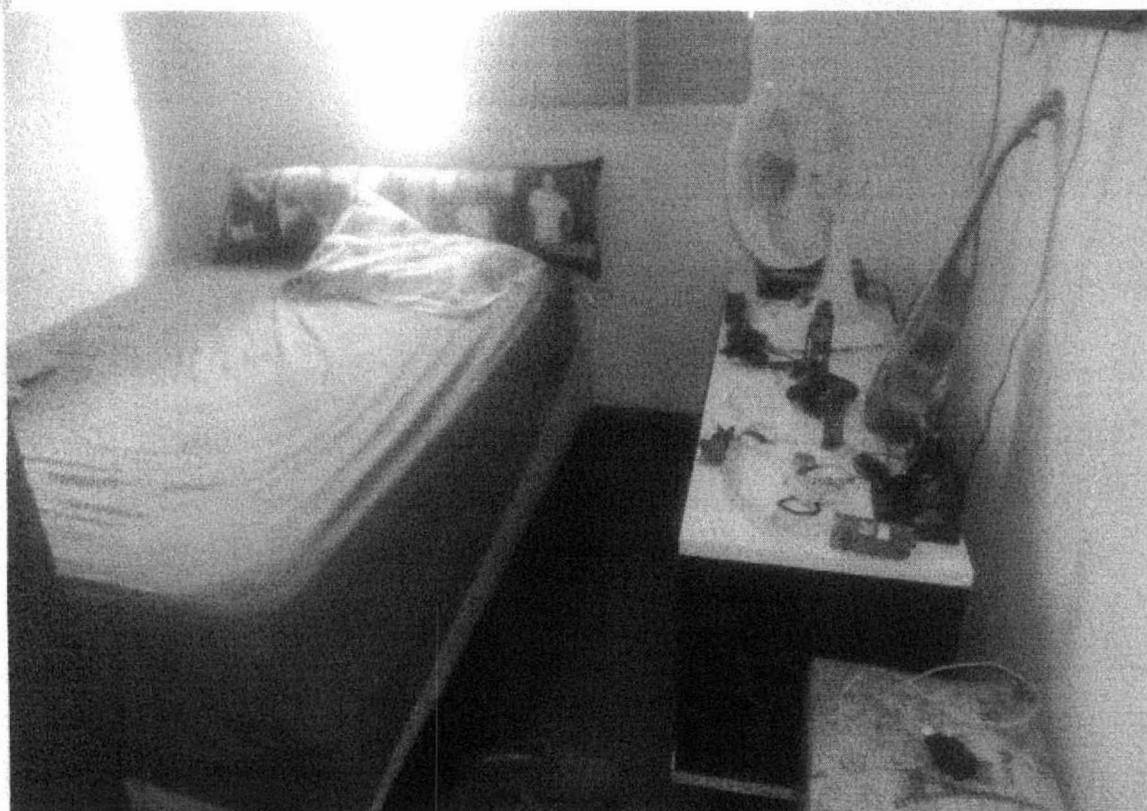
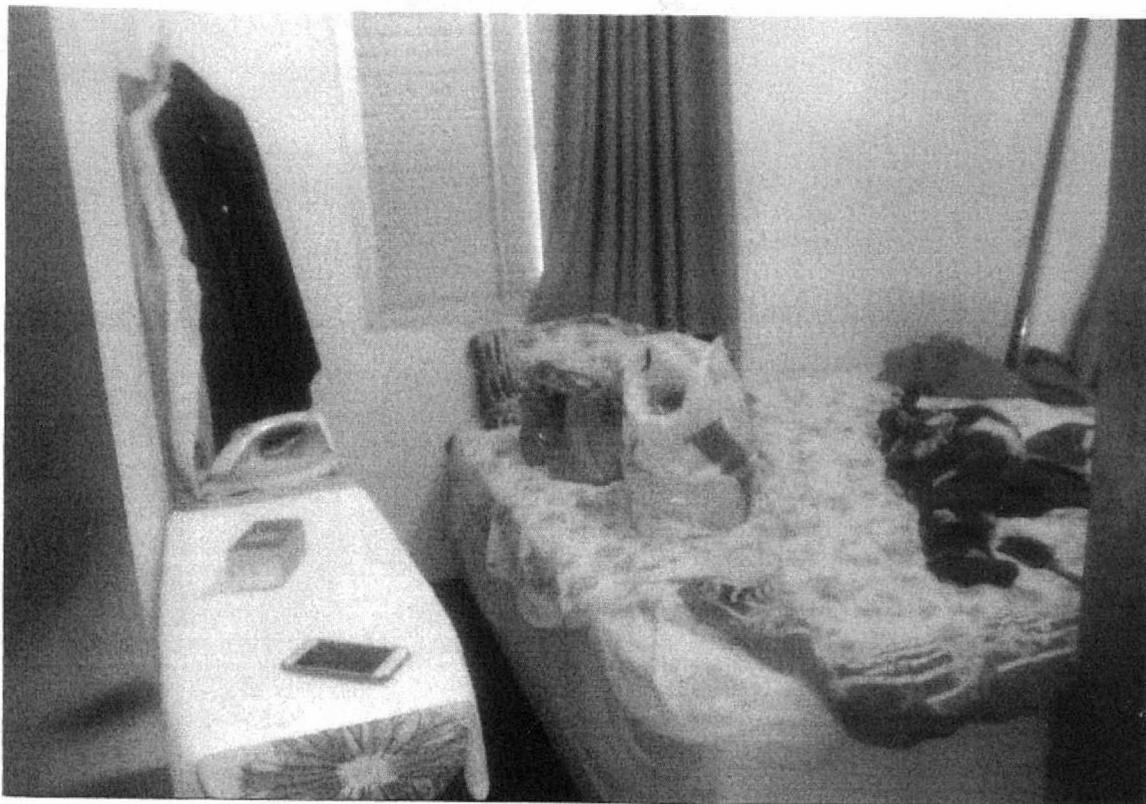


Handwritten mark or signature.

3932
2366
2367
2368
2369

Vista Interna Visualizando os Dormitórios.

Fotos n.º 11 e 12



2370

3933
3934
3935
3936
3937
3938
3939
3940

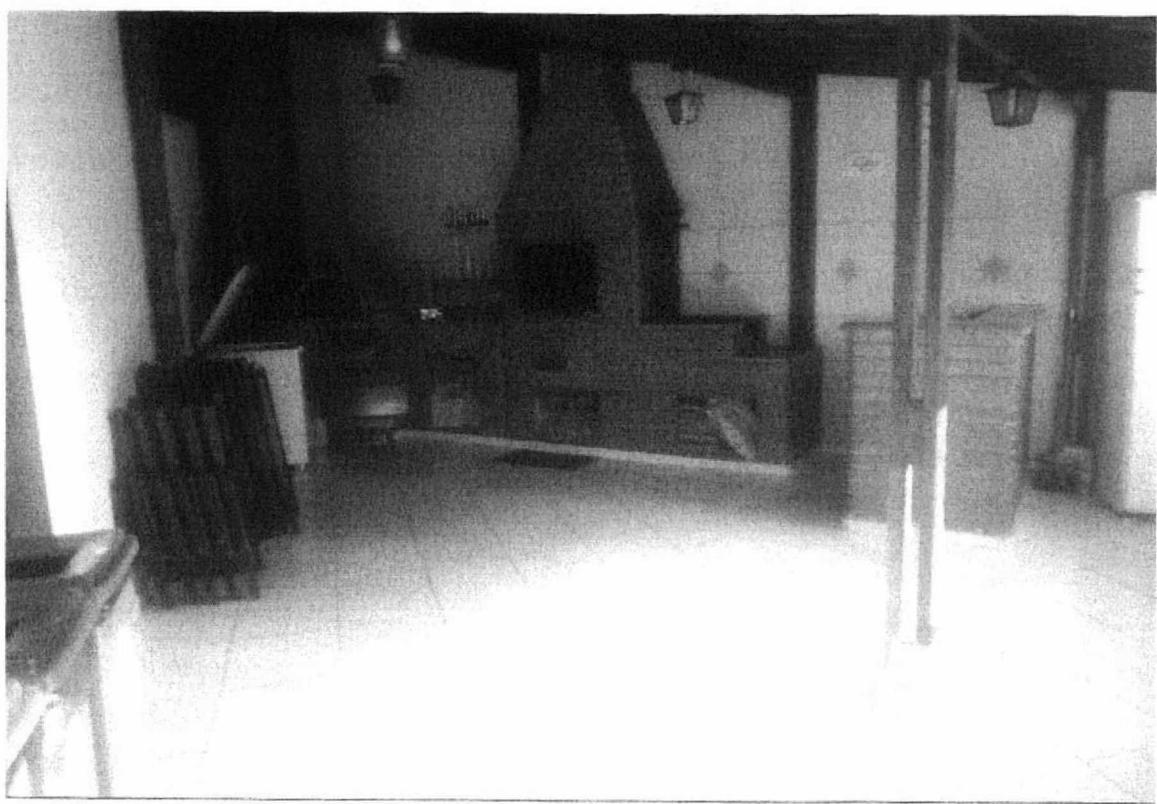
Vista Interna Visualizando o Banheiro Social e
Corredor que da Acesso aos Dormitórios.

Fotos n. ° 13 e 14



Vista Externa Visualizando Salão Festas e Piscina.

Fotos 15 e 16



Handwritten signature/initials

<u>2º Dormitório:</u>	
Piso.....	Madeira em regular estado.
Parede.....	Revestida com massa fina e pintura a látex em regular estado.
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em bom estado
Porta.....	Madeira pintura a base de verniz em bom estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

<u>Cozinha:</u>	
Piso.....	Frio em regular estado (2ª linha).
Parede.....	Revestida com azulejos decorados ate o teto em regular estado (2ª linha).
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em bom estado.
Porta.....	Madeira em bom estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

<u>Banheiro Social com Box:</u>	
Piso.....	Frio em regular estado (2ª linha).
Parede.....	Revestidas com azulejos decorados até o teto em regular estado (2ª linha).
Forro.....	Laje revestida e pintura látex em regular estado.
Porta.....	Madeira, pintura esmalte em regular estado.
Esquadrias.....	Alumínio.

Handwritten mark

Área de Serviço:	
Piso.....	Frio em regular estado (2ª linha).
Parede.....	Revestidas com azulejos decorados até o teto em regular estado (2ª linha).
Forno.....	Laje revestida com pintura a base látex em bom estado.
Porta.....	Não possui.
Esquadrias.....	Alumínio.

EM TEMPO:

- Cabe informar que o referido imóvel encontra-se em **"REGULAR"** estado de conservação, no tocante a: pisos, pintura, azulejos, e sanitários, etc.
- O apartamento não está apresentando **TRINCOS** ou mesmo **RACHADURAS.**

30939
20/1/2009

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu a pesquisas dentro dos setores de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geo - econômicas, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como atual Lei da Oferta e Procura que está predominando atualmente no mercado.

Basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Data da Oferta

EMPRESAS PESQUISADAS:

SINDICO e/ou ZELADOR

VITORIA IMÓVEIS

Fone: 4346-8630.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 56m2
Valor: R\$: 280.000,00
Média: R\$: 5.000,00 o m2
Ref: 5900

VITORIA IMÓVEIS

Fone: 4346-8630.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 56m2
Valor: R\$: 270.000,00
Média: R\$: 4.821,00 o m2
Ref: 8429

39/10
88/10

KASA IMÓVEIS

Fone: 4251.9009.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 70m2
Valor: R\$: 297.000,00
Média: R\$: 4.242,00 o m2
Ref: 1133

RENATO MENDES - corretor

Fone: 9.8539-7735.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 65m2
Valor: R\$: 255.000,00
Média: R\$: 3.923,00 o m2
Ref: 158

VEJA IMÓVEIS

Fone: 4123 - 7244.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 60m2
Valor: R\$: 246.000,00
Média: R\$: 4.100,00 o m2
Ref: 9230

DISK IMÓVEIS

Fone: 4339-6912.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 60m2
Valor: R\$: 281.000,00
Média: R\$: 4.683,00 o m2
Ref: 15196

13/07/08

PATRÃO IMÓVEIS

Fone: 4123 - 2200.
Local: No Condomínio
Tipo: Apartamento
Acomodações: 2 dormitórios
Vagas: 1 auto
Metragem: 60m²
Valor: R\$: 275.000,00
Média: R\$: 4.583,00 o m²
Ref: AP 2188

MÉDIA TOTAL: - R\$: 31.352,00 ÷ 7 = R\$: 4.478,86 o m².

R\$: 4.478,86 X 59,47 (área construída).

Definição da Avaliação:

Depois de observados todos os itens importantes para a avaliação, tais como, mercado imobiliário do momento, localização, andar, estado de conservação, lazer, distribuição, ventilação e principalmente outros imóveis em ofertas, e/ou imóveis negociados na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de **"MERCADO"**.

-

266.000,00

As Imobiliárias acima possui (em) imóvel para venda no condomínio e/ou próximo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
SETEMBRO / 2019.

R\$: 266.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA E SEIS MIL REAIS), preço médio praticado para compra e venda, no estado que se encontra, arredondando.

Termo de Encerramento:

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de (24) fls., impressas, todas rubricadas, (16) fotos, e a localização do imóvel pelo guia oficial da região, sendo está última datada e assinada.

=

13
29
26
28

- ANEXOS**
- 01 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA
 - 02 - PESQUISAS IMOBILIÁRIAS
 - 03 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Da o signatário pôr encerrado sua tarefa que lhe foi confiado, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os devidos esclarecimentos que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 19 de Setembro de 2019.


OSVALDIR DIAS DE FIGUEIREDO.
Avaliador Judicial.
Creci 39.279.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 266.000,00

Data inicial: 09/2019

Data de atualização: 03/2022

Valor atualizado: R\$ 319.686,94

O valor R\$ 266.000,00 de 9/2019 atualizado até 3/2022 é R\$ 319.686,93.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)