

fls. 57

FORGIARINI & GÊ
Advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 28ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – CAPITAL.

002

Processo nº 0191461-09.2010.8.26.0100

EXECUÇÃO

AGS PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe que promove em face de **JÚLIO MANOEL VILARIÇO DE MOURA e OUTRA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das inclusas matrículas já com as averbação de penhora.

Importante frisar que o lote de matrícula nº 2.478 já fora penhorado e avaliado em 2016, laudo anexo aos autos.

Informa a petionária que os 08 (oito) lotes totalizam o imóvel penhorado, e que portanto deverá ser avaliado com um todo.

Por derradeiro, requer seja determinada a avaliação do bem penhorado, por carta precatória, para futura designação de hasta.

Nestes termos,
Pede deferimento.
São Paulo, 03 de junho de 2019.

Simone Paula de Paiva Gê
Simone Paula de Paiva Gê

Marcelo Rangel Forgiarini
OAB/SP 176.423
Marcelo Rangel Forgiarini
OAB/SP 210.810

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE COMARCA DE CHAVANTES - ESTADO DE SÃO PAULO
Alessandra Cristina Pinho Teixeira
DESIGNADA

135
No 59

803
2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
2.478

F
1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CHAVANTES - SP
CNS nº 14.223-2

Chavantes, 18 de Março de 2015

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno com formato irregular (com área de 342,62m²), sem construção, constituído pelo lote nº 32 da Quadra 08, situado no lado par do Prolongamento da Rua Maestro Sebastião Fonseca (esquina formada com a Rua Q), no Jardim das Palmeiras, Município e Comarca de Chavantes, com as seguintes medidas e confrontações (sob a perspectiva de quem do imóvel olha para a rua): a frente mede 3,00 metros e confrontações (com o raio de 9,00 metros) e confronta com o Prolongamento da Rua Maestro Sebastião Fonseca; o lado direito mede 21,00 metros e confronta com a Rua Q; o lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta com o lote nº 31; o fundo mede 12 metros e confronta com o lote nº 01.

CADASTRO MUNICIPAL: 06.008.432.
PROPRIETÁRIOS: JÚLIO MANOEL VILARIÇO DE MOURA (brasileiro, bancário, CI-RG nº 7.998.036-SSP-SP, CPF/MF nº 707.750.448-49) e sua esposa ILSE MARIA MARCONDES MOURA (brasileira, do lar, CI-RG nº 9.191.668-9-SSP-SP, CPF/MF nº 015.136.278-56), casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.615/77 (com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 4.093 no Livro 3 do SRI de Ourinhos), residentes e domiciliados no Sítio Madre Paulina, em Ipaussu - SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/35.604 (do 09/06/2004) do SRI de Ourinhos.
A Escrevente Autorizada (Andréa Caetano Martins):

Av.1/2.478.

PROTÓCOLO Nº 10.017, de 24/02/2015.
Faço a presente averbação "ex-offício" para constar que a presente matrícula foi aberta consoante certidão judicial detalhadamente especificada na averbação nº 2 (adiante), instruída com a certidão (expedida aos 15/03/2015 pelo escrevente Luiz Carlos Diniz) da matrícula nº 35.604 do SRI de Ourinhos, documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês. A abertura da presente matrícula foi comunicada, por meio do ofício nº 70/2015, ao SRI de Ourinhos. Chavantes, 18/03/2015, a Escrevente Autorizada (Andréa Caetano Martins):

Andréa C. Martins

Av.2/2.478.

PROTÓCOLO Nº 10.017, de 24/02/2015.
PENHORA.
Conforme certidão expedida aos 14/01/2015 e assinada digitalmente por Ana Carolina de Oliveira Barreto (Escrivã Judicial), extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial (processo nº 0191461-09.2010.8.26.0100, em trâmite pela 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo), em que figuram como partes AGS PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 05.123.293/0001-18, com sede na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 2.050, 2º andar, sala 25, ala A, em São Paulo), exequente e JÚLIO MANOEL VILARIÇO DE MOURA (CI-RG nº 7.998.036-SSP-SP, CPF/MF nº 707.750.448-49) e ILSE MARIA MARCONDES DE MOURA (CI-RG nº 9.191.668-SSP-SP, CPF/MF nº 015.136.278-56), executados, faço a presente averbação (CPC, § 4º do art. 659) para constar que o imóvel foi penhorado aos 02/04/2012, nos autos da supracitada execução, para pagamento da dívida do executado. **VALOR DA CAUSA:** R\$199.884,76. Depositário: os executados. Chavantes, 18/03/2015, a Escrevente Autorizada (Andréa Caetano Martins):

Andréa C. Martins

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Chavantes - SP

14223-2 - AA 001954

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

332
or

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CHAVANTES-SP

AUTOS Nº 1000960-43.2019.8.26.0140

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI,
engenheira, perita judicial nomeada na ação requerida por **AGS PARTICIPAÇÕES
SOCIEDADE CIVIL LTDA** contra **JULIO MANOEL VILARIÇO DE MOURA e outra**,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas
conclusões expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor de **R\$
1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)**, para o imóvel avaliando
localizado no prolongamento da Rua Maestro Sebastião Fonseca.

T. em que
Junte - se

Chavantes, 17 de março de 2020

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Eng^a Civil / CREA 0601610510

em 14/03/2020 às 11:58 em o número 1000960-43.2019.8.26.0140 em o número 1000960-43.2019.8.26.0140

668

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

833
[Handwritten signature]

1 SOLICITANTE
JUIZ DE DIREITO DA CIVEL DE CHAVANTES-SP

2 REQUERENTE
AGS PARTICIPAÇÕES SOCIEDADE CIVIL LTDA

3 REQUERIDO
JULIO MANOEL VILARIÇO DE MOURA e outra

4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
O imóvel avaliando localiza-se no prolongamento da Rua Maestro Sebastião Fonseca no Loteamento Jardim das Paineiras, Chavantes/SP.

4.1 Ocupante e Tipo de Uso

O imóvel é residencial e encontra-se ocupado.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliar para fins judiciais o imóvel.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Atendendo o item 7.2 da NBR 14.653-1, constatou-se que o imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

7.1 Período da vistoria

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 24/01/2020 às 16:00 hrs, a residência encontrava-se fechada e não foi possível entrar no local.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Número do Processo: 181012000451458 e número de protocolo: 181012000451458

668

Maria Angélica André Carbonieri
 Eng^a Civil – CREA 0601610510

836

ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 228,24/m².

9.2 Determinação do valor do terreno

Conforme metodologia apresentada no **item 8** do **LAUDO** e memória de cálculo apresentada no **Anexo III**, o valor do terreno resulta:

$$V_T = \text{R\$ } 557.503,59$$

9.3 Determinação do valor da benfeitoria

Considerando-se que a benfeitoria enquadra-se no tipo habitacional “padrão alto” da tabela CUB Sinduscon SP, com o valor unitário fixado em: $V_U = \text{R\$ } 2.096,79$ (02/2020):

$$V_B = A_B \cdot V_U \cdot (1 - R)^n$$

$$V_B = (602,04 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 2.096,79) \cdot 0,80 \cdot (1 - 0,015)^{35}$$

$$V_B = \text{R\$ } 595.029,28$$

9.4 Data de referência

Fevereiro/2020.

9.5 Valor de mercado

O Valor do Imóvel será igual ao valor do terreno mais as benfeitorias:

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = \text{R\$ } 557.503,59 + 595.029,28$$

$$V_I = \text{R\$ } 1.152.532,78$$

Aproximando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) tem-se:

$$V_I = \text{R\$ } 1.150.000,00 \text{ (Um milhão cento e cinquenta mil reais)}$$

O presente documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGE LICA ANIPPE CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ministrando em 18/02/2020, às 11:58.

668

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

10 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autora: Maria Angélica André Carbonieri
Formação: Engenheira Civil
CREA: 0601610510

837
2

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Responsável Técnica

11 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerrou-se o presente **LAUDO** de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da **ABNT NBR 14653** sendo composto por 6 (seis) páginas, sendo a última datada e assinada digitalmente, e mais 3 (três) anexos.

Chavantes, 17 de março de 2020

esc. 668
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2020 às 14:58. See o número IMCHV20200097492

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

840
2



Foto 03: Vista do imóvel.



Foto 04: Entrada da garagem pela Rua Macapá.

e-mail: esc.pericias@gmail.com

esta documentação é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2020 às 11:58 sob o número WJCMJ000007193

ls. 668

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

842
2



Foto 05: Rua Ipê, fundos do imóvel à direita.

Valor do terreno: R\$ 55.000,00

Amostra nº 04 – Rua Acácia, Jardim das Palmeiras

Terreno 200,50 m²

Valor da oferta: R\$ 50.000,00

Cliente/Informante: Sr. Raul Martins (11) 3342-2295

Amostra nº 03 – Casa à venda – Jardim das Palmeiras, próximo ao Parque

Terreno 250,00 m², com casa 185,00 m², 2 dormitórios

Valor da oferta: R\$ 300.000,00

Cliente/Informante: Glazil, São MGF Imóveis

Valor do terreno: R\$ 70.000,00

e-mail: esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGEILICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal do Juízo do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 11:58 e sob o número 18019700007192

Is. 668

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

ANEXO III – ELEMENTOS DA PESQUISA/MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra nº 01 – Rua Acácia, Jardim das Paineiras.

Terreno 171,16 m², testada de 8,45 m.

Valor da oferta: R\$ 40.000,00

Ofertante/Informante: Sr. Raul Marques (14) 3342-2295

Amostra nº 02 – Casa à venda, Vila das Flores.

Terreno 230,00 m², com construção nova, com 120,00 m².

Valor da oferta: R\$ 250.000,00

Ofertante/Informante: Imobiliária House (14) 3326-1094

Valor do terreno: R\$ 60.000,00

Amostra nº 03 – Rua Ver. Fátima Fonseca, Vila das Flores.

Terreno 250,00 m², com construção inacabada, 51,20 m².

Valor da oferta: R\$ 95.000,00

Ofertante/Informante: Sr. Raul Marques (14) 3342-2295

Valor do terreno: R\$ 55.000,00

Amostra nº 04 – Rua Acácia, Jardim das Paineiras.

Terreno 200,50 m².

Valor da oferta: R\$ 50.000,00

Ofertante/Informante: Sr. Raul Marques (14) 3342-2295

Amostra nº 05 – Casa à venda, Jardim das Paineiras, próximo ao Parque.

Terreno 250,00 m², com casa 135,00 m², 3 dormitórios.

Valor da oferta: R\$ 300.000,00

Ofertante/Informante: Classif. Site MGF Imóveis

Valor do terreno: R\$ 70.000,00

e-mail: esc.pericias@gmail.com

668

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

843
2

Engª **Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051** 1/8
Avaliurº 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 1000960-43.2019 Tipo: Laudo completo Solicitante: Vara Civil Chavantes Sp
Lograd.: Rua Acácia Nº: Complemento:
Bairro: Cidade: Chavantes Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

An	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	40.000,00	171,16	233,70	0,90	1,00	210,33
2	60.000,00	230,00	260,87	0,90	1,05	246,52
3	55.000,00	250,00	220,00	0,90	1,05	207,90
4	50.000,00	200,50	249,38	0,90	1,00	224,44
5	70.000,00	250,00	280,00	0,90	1,00	252,00

F1: Oferta F2: Localização

e-mail: esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGELO CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2020 às 11:58 sob o número WCH1707700027423

5. 668

845
✓

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051 3/B
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados,
M = Média Aritmética,
N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados,
N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados,
N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MENOR valor = 1,0021

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1708

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100
CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,89

e-mail: esc.pericias@gmail.com

18.121 Maria Angélica André Carbonieri, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, matriculado em 18/03/2000 às 11:58 e o número MCHU/00700027493

668

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

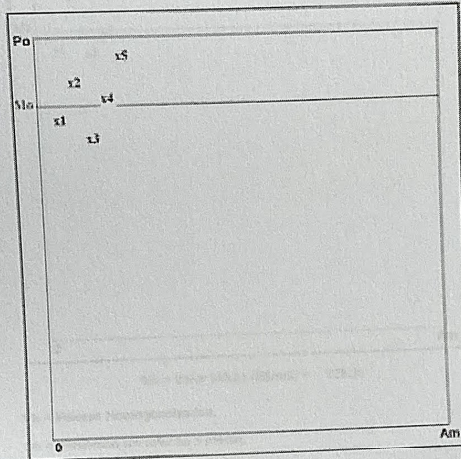
849
2

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

7/8

Avaliurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



M_o = Valor Médio (R\$/m²) = 243,79

P_o = Preços observados.

D_o = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m²) D_o(R\$/m²) D_o(%)

1 -	233,70	15,090	6,07
2 -	260,87	12,080	4,86
3 -	220,00	28,789	11,57
4 -	249,38	0,587	0,24
5 -	280,00	31,211	12,55

e-mail: esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGEICA CARBONIERI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, numerado em 18/03/2020 às 11:52 e sob o número WPMH1/20700007192

fs. 668

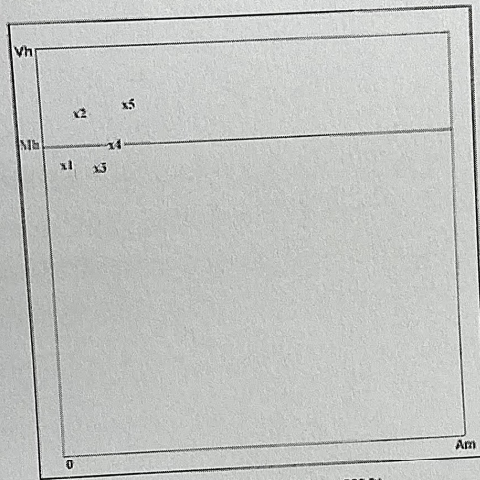
Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

8/8

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

650
9

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 228,24

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1-	210,33	17,909	7,85
2-	246,52	18,284	8,01
3-	207,90	20,338	8,91
4-	224,44	3,799	1,66
5-	252,00	23,762	10,41

Data: / /

e-mail: esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ANGEILICA ANDE CARBONIERI o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 14:58, sob o número JUCIV20700037432

45. 668