



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA- SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO,
perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA**
requerida por **JOÃO VITOR DELGADO NOAL**, contra **IVO
NOAL E OUTROS**, processo n.º **1000886-56.2019.8.26.0247**
em trâmite por esse R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui
respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu ...

LAUDO TECNICO

Conforme segue...



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CARACTERÍSTICAS

AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO A AVENIDA GOVERNADOR MARIO COVAS JUNIOR, nº 4430 – PRAIA DA FEITIÇEIRA - MUNICÍPIO DE ILHABELA

LOCAL : Avenida Governador Mario Covas Junior, nº 4.430 – Praia da Feiticeira - Município de Ilhabela, Estado de São Paulo

FINALIDADE : Laudo Avaliatório

OCUPAÇÃO: Lote Urbano

ÁREA TERRENO: 42.180,00m²

AREA CONSTRUIDA: 2.556,50m²





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

OBJETIVO

Ajuizou o autor o presente Feito informando que é filho do requerido e por interrupção nos pagamento de ingressou com Execução de alimentos:

Requer que esse R. Juízo aprecie e julgue mande avaliar o imóvel constante da Carta Precatória pracemento

TÍTULOS EXECUTADOS

Os títulos executivos que embasam esta ação consistem estão juntados no presente Feito



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LOCALIZAÇÃO:

Localiza o imóvel objeto da presente ação ` Avenida Governador Mario Covas Junior, nº 4.430, Praia da Feiticeira, neste Município de Ilhabela, Estado de São Paulo





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

DOS TÍTULOS:

REGISTRO DE IMÓVEIS – SÃO SEBASTIÃO		
REGISTRO CIVIL		
Livro N.º 8		Ano: 1.980.
NATRIÇULA N.º 12.981	FICHA N.º 1	DATA 18/abril/1.980.
<p>IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, situada no lugar denominado "Fazenda", atualmente conhecida por "Fazenda São Mathias" ou "A Feiticeira", do Distrito e Município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, com as seguintes características, medidas e confrontações: "Inicia no ponto "C", ponto este pertencente ao projeto do Condomínio São Mathias, localizado à margem direita da Estrada SP-131 em seu sentido sede do Município ao Bairro de Borrifos; daí segue pela cerca que acompanha a lateral direita da Estrada SP-131, em seu sentido sede do Município ao Bairro de Borrifos, num rumo de 45º 52' 34" SW, por uma distância de 217,92m. (duzentos e dezassete metros e noventa e dois centímetros), dividindo com a Estrada SP-131, até encontrar o ponto "1" (um), localizado do córrego, córrego este que divide a área em descrição do loteamento "A Feiticeira"; daí deflete à direita e segue pelo centro do córrego em seu sentido montante-juante por uma distância de aproximadamente 251,42m. (duzentos e cinquenta e um metros e quarenta e dois centímetros) dividindo com o loteamento "A Feiticeira", até encontrar o ponto "2"; daí deflete à esquerda e segue por uma cerca, num rumo de 36º 14' 07" NW em uma distância de 47,48m. (quarenta e sete metros e sessenta e oito centímetros), dividindo com o loteamento "A Feiticeira", até encontrar o ponto "3" (três); daí deflete à direita e segue num rumo de 14º 53' 43" NW numa distância de 32,97m. (cinquenta e dois metros e noventa e sete centímetros), dividindo com o loteamento "A Feiticeira", até encontrar o ponto "4" (quatro); daí deflete à direita e segue num rumo de 84º 23' 48" NE por uma distância de 27,49m. (vinte e sete metros e quarenta e nove centímetros), dividindo com o loteamento "A Feiticeira", até encontrar o ponto "5" (cinco); daí deflete à esquerda e segue num rumo de 30º 30' 24" NE por uma distância de 20,00m. (vinte metros), dividindo com o loteamento "A Feiticeira", até encontrar o ponto "6" (seis); daí deflete à direita e segue um rumo de 74º 23' 22" NE por uma distância de 79,50m. (setenta e cinco metros e cinquenta centímetros), dividindo com a faixa de terrenos de Marinha, até encontrar o ponto "7"; daí deflete à esquerda e segue um rumo de 85º 34' 12" NE por uma distância de 47,45m. (quarenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros), dividindo com a faixa de terrenos de Marinha, até encontrar o ponto "8" do Projeto do Condomínio São Mathias; daí deflete à direita e segue um rumo de 59º 32' 17" SE por uma distância de 26,80m. (vinte e seis metros e oitenta centímetros), dividindo com a faixa direita da Avenida dos Coqueiros do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto "9" de</p>		



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

do Projeto do Condomínio São Mathias; daí deflete à direita e segue um rumo de $309\ 03'\ 38''$ SW por uma distância de 81,18m. (oitenta e um metros e dezoito centímetros), divisando com os fundos dos lotes nº 07 - (sete), 06 (seis), 05 (cinco) e 04 (quatro) da Quadra "C" do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto "E" do Projeto do Condomínio São Mathias, daí deflete à esquerda e segue um rumo de $018\ 02'\ 38''$ SW por uma distância de 145,65m. (cento e quarenta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros), divisando com os fundos do lote 03 (três) e com a lateral esquerda do lote 02 (dois) da Quadra "E" do Projeto do Condomínio São Mathias, com a lateral direita do lote 05 (cinco) e com a lateral esquerda do lote 04 (quatro) da Quadra "D", todos do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto "D"; daí segue em curva, por uma distância desenvolvida de 10,80m. (dez metros e oitenta centímetros) divisando com a rua Marginal à SP-131, até encontrar o ponto "C", onde teve início esta descrição; encerrando uma área total de 42.180,00 m.2 (quarenta e dois mil cento e oitenta metros quadrados) e contendo diversas benfeitorias a saber: uma casa grande - tipo colonial, a qual se acha ligada o Engenho com todos os seus pertences, roda d'água, mambique, dornas e uma casa residencial. - TRANSACÇÃO Nº 13.116, Lº 3-0, fls. 120 e MATRÍCULA Nº 4.551, Lº 2, FICHAS 1 e 3.-

PROPRIETÁRIO - SANTA CARMEM S/A - AGRICULTURA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede na Capital deste Estado, à Rua Frei Caneca nº 1.173, C.G.C. - nº 61.442.539/0001-95.- São Sebastião, 18 de abril de 1.980. O Oficial -

AV. 1 - FAÇO a presente averbação para ficar constando que, nos termos do R. 1 na MATRÍCULA nº 4.551, o imóvel objeto desta, foi dado em primeira, única e especial hipoteca ao BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Brailia - DF, no SOB Bloco "K", loja "A" do Edifício Denasa, inscrito no C.G.C. sob nº 00.086.413, com filial na Capital deste Estado, à rua da Consolação nº 396, 1º andar tudo como consta da escritura de Notas do 1º Escrivão da Capital deste Estado, de 3 de maio de 1.977, Livro nº 1.978, fls. 160. Que nos termos do R. 5 da mesma MATRÍCULA, dito imóvel foi dado em Terceira Hipoteca, ao BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S/A., acima qualificado, como consta da escritura levrada nas Notas do 1º Escrivão da Capital deste Estado, Livro 1.703, fls. 83, de 10 de outubro de 1.979. O Oficial -

AV. 2 - Por Escritura de Notas do 1º Escrivão da Capital deste Estado, de 29 de maio de 1.980 (Lº 1.732, fls. 130); Ratificada e Ratificada - por Escritura de Notas do 1º Escrivão da Capital deste Estado, de 10 de julho de 1.980 (Lº 2140, fls. 230); fica averbado o cancelamento da averbação nº 1, desta MATRÍCULA, referente a hipoteca em primeiro lugar ao Banco Denasa de Investimento S.A. São Sebastião, 25 de julho - continua na ficha 02



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305


REGISTRO DE IMÓVEIS – SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO CIVIL

Livro N.º 2 Ano: 1.980

MATRÍCULA N.º 12.981 FICHA N.º 2 DATA 18/abril/1.980.

IMÓVEL – Julho de 1.980. O escrevente ~~_____~~.
Of. Cr\$ 9.440,00. Est. Cr\$ 1.488,00. Serv. Cr\$ 1.416,00

N. 3 – Por Escritura de Notas do 1º Escrivão de Capital deste Estado, de 29 de maio de 1.980 (Lº 1.732, fls. 150); Retificada e Ratificada por Escritura de Notas do 17º Escrivão de Capital deste Estado, de 10 de julho de 1.980 (Lº 2140, fls. 230), foi pela SANTA CARMEM S/A. AGRICULTURA, COMERCIO E INDUSTRIA, com sede na Capital deste Estado, à Rua Frei Caneca, 1173, CGC. nº 61.442.939/0001-95, dado em garantia, em segundo grau; o imóvel objeto deste e de MATRÍCULA nº 12.980, ao BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Caçado do Rio de Janeiro à Rua de Alfândega nº 28, inscrito no CGC.MF sob nº 00.086.413/0001-30, com filial na Capital deste Estado, na Avenida Paulista, 1294, 4º andar; hipoteca esse do valor de Cr\$ 10.718.000,00 (dez milhões, setecentos e dezoito mil cruzeiros), resgatável dentro do prazo de 331 (trezentos e trinta e um) dias, vencível em 22 de fevereiro de 1.981, em modalidade de GI (uma) única parcela, vencível em 14 de fevereiro de 1981, que deverá corresponder na data do provisionamento a US\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil dólares americanos). Tudo conforme o título. São Sebastião, 25 de julho de 1.980. O escrevente ~~_____~~.
Of. Cr\$ 10.800,00. Est. Cr\$ 2.140,00. Serv. Cr\$ 1.620,00.

Nv. 4/12.981 – Em 30 de maio de 1.985. *CANCELAMENTO*
Pela Escritura Pública de Permuta com Reposição em Dinheiro, Pacto Comissório e Substituição da Garantia Hipotecária, datada de 04 de Janeiro de 1.984, lavrada às folhas nº 44 do Livro nº 1.331 no 21º Cartório de Notas da Capital deste Estado de São Paulo, o Credor BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S.A., supra qualificado, autorizou o CANCELAMENTO da hipoteca registrada sob nº 3 supra, tendo em vista a Substituição da Garantia Hipotecária, por imóveis localizados na Comarca de Capivari-SP., Guarujá-SP., Guaratinguetá-SP., que ficaram gravados com novas hipotecas. –
O OFICIAL INTERINO,
 Ariovaldo Siqueira Alves.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

inóvel constante desta Matrícula, passou a pertencer, em sua totalidade, a IVO MOAL, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77; advogado, portador da cédula de identidade RG. nº 1.736.959-SSP/SP. e sua mulher dona ADA RIPARI MOAL, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 2.064.301-SSP/SP., inscritos no CPF/MF. sob o nº 048.727.548-91, residentes e domiciliados na Capital deste Estado-SP.; à Rua General Almério de Moura, nº 30, em virtude de permuta feita com SANTA CARMEM S.A., AGRICULTORA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, nesta já qualificada, pelo preço de Cr\$175.000.000,00 (valor venal ano de 1.985 - Cr\$ 1.641.471.923 - Cadastro Municipal nº 5999.0554.0010), permuta essa com vários imóveis situados em outras Comarcas e parte em dinheiro, ou seja Cr\$ 73.090.000,00, representados por 2 (duas) notas promissórias, vencíveis, respectivamente em 23 de Janeiro e 23 de Fevereiro de 1.984, sobre as quais recaem o Fato Comissório, a que se refere o Artigo 1.163 do Código Civil Brasileiro, parte em dinheiro essa, em virtude de reposição por diferença de valores do imóvel desta Comarca, com os das outras Comarcas. -

O OFICIAL INTERINO,

Ariovaldo Siqueira Alves.

R. 6/12.981 - Em 30 de Maio de 1.985. "INCORPORAÇÃO" ..
Pela Escritura Pública de Constituição de Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, com Incorporação de Bens Imóveis, datada de 24 de Setembro de 1.984, lavrada às folhas nº 43 do Livro nº 1.321 no 15º Tabelionato de Notas da Capital deste Estado-SP., os proprietários acima qualificados; transmitiram o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 220.785.868,00, à FIMSA I. N. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, que será regida pelo Decreto nº 3.708/19 e pela Lei nº 4.716/65 e regulamentada pelo Decreto nº 57.651/66, a qual terá sua sede na Capital deste Estado de São Paulo, à Rua General Almério de Moura nº 30, inscrita no CC/MP. Sob nº. 53.910.915/0001-09, e Título de Incorporação,

O OFICIAL INTERINO,

Ariovaldo Siqueira Alves.

R. 7/12.981 "COMPROMISSO"
Através da escritura pública de compromisso de venda e compra pre lavrada no 2º Cartório de Notas da comarca de São Paulo, Capital, no livro nº 1.746, à folha 107, no dia 09 de Junho de 1.993, a proprietária "I.N. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA", com sede na Rua General Almério de Moura, nº 30, em São Paulo, Capital, inscrita no ... CC/ (MP) sob o nº 53.910.915/0001-09, ~~CONCORDOU-SE~~ a vender o imóvel desta matrícula, pelo preço ajustado de Cr\$500.000.000,00, já de 80%, à "VANCOUVER REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO LTDA", com sede na Avenida Angélica, nº 501/511, 12º andar, conjunto 1.205, em São Paulo, Capital, inscrita no CC/ (MP) sob o nº 68.480.722/0001-24, com as cláusulas

----- continua na ficha nº 03 -----

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO SEBASTIÃO – ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº DOIS – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 12.981	FICHA 03	DATA 19.07.1993
---------------------	-------------	--------------------

continuação da ficha nº 02 - - -

(Cláusulas e condições constantes do título. Consta na escritura que a promitente vendedora apresentou as seguintes certidões negativas: a) - nº 788.821, emitida em 25 de maio de 1993, pelo MPAS/INSS, Região Fiscal Pinheiros, em São Paulo. e. b) - de Tributos Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal. Valor Venal/93 proporcional atualizado conforme determina o Decreto Estadual nº 32.635/90: Cr\$25.540.547.645.50. Ao oficial: Cr\$5.399.734,38. Ao estado Cr\$2.537.926,28. Ao Ipeap: Cr\$1.839.946,87. Recibo nº 19.002. São Sebastião, 18 de julho de 1993.

O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]* (Bel. José Adalberto Pereira).

Av.09/12.981 "RETIFICAÇÃO"

Conforme escritura pública lavrada no 2º Cartório de Notas da comarca de São Paulo, Capital, no dia 17 de agosto de 1993, Livro nº 1.751, à folha 243, as partes: "I.N. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA", e "VANCOOVER REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO LTDA", já qualificadas, re-ratificaram a escritura de compromisso registrada sob o nº 07, para dela ficar constando que o compromissário comprador é o Sr. "IVO NOAL", advogado, - R.G. nº 1.736.959-SSP-SP, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com "ADA RIPARI NOAL", empresária, R.G. nº 2.064.301-SSP-SP, brasileiras, inscritos no C.P.F (MP) sob o nº 046.727.548/92, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Avenida José Galante nº 294, aptº 51, e não a empresa Vancoover Representações e Comércio Ltda, como ficou constando. Eu, *[Assinatura]* (Alvaro Manoel dos Santos) escrevente autorizado datilografar. Ao oficial: Cr\$ 97,99. Ao estado: Cr\$ 26,45. Ao Ipeap: Cr\$ 19,59. Recibo nº 19.136. São Sebastião, 16 de agosto de 1993.

O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]* (Bel. José Adalberto Pereira)

Av. 09/12.981 "ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL"

Conforme requerimento firmado em São Paulo, Capital, aos 09 de setembro de 1993, faço esta averbação para constar que o Banco Denasa de Investimento, S.A (Av. 01), alterou a sua razão social para "BNL - DENASA BANCO DE INVESTIMENTO S.A", de conformidade com a Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de setembro de 1988, cuja ata foi publicada no

CONTINUA NA FICHA Nº J-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

MATRÍCULA 12.981	FICHA 03-verso	DATA 26.10.1993
---------------------	-------------------	--------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 03 - -

(no) Diário Oficial do Estado, Ineditoriais, edição do dia 03 de outubro de 1986, página 02, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 289.813 em sessão de 25 de setembro de 1986. Ao oficial: CR#172.70. Ao estado: CR#48.62. Ao Ipesp: CR#34.54. Recibo nº 19.328.

São Sebastião, 26 de outubro de 1993.

O OFICIAL MAIOR: (Bel. JOSÉ ADALBERTO PEREIRA).

Av. 10/12.981 "ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL"

Conforme requerimento referido na Av. 09, faço esta averbação para constar que o BNL - Denasa Banco de Investimento S. A. alterou a sua razão social para "BNL - BANCO DE INVESTIMENTO S. A.", de conformidade com a Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 1987, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado, Ineditoriais, edição do dia 15 de janeiro de 1988, página 08, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 505.086. Ao oficial: CR#172.70. Ao estado: CR#48.62. Ao Ipesp: CR#34.54. Recibo nº 19.328.

São Sebastião, 26 de outubro de 1993.

O OFICIAL MAIOR: (Bel. JOSÉ ADALBERTO PEREIRA).

Av. -11/12.981 "ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL"

Conforme requerimento mencionado na Av. 09, faço esta averbação para constar que o BNL - Banco de Investimento S. A. alterou a sua razão social para "BANCO BNL DO BRASIL S. A.", de conformidade com a Assembléia Geral Extraordinária realizada em 18 de junho de 1990, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado, Ineditoriais, edição do dia 23 de outubro de 1991, página 05. Ao oficial: CR#172.70. Ao estado: CR#48.62. Ao Ipesp: CR#34.54. Recibo nº 19.328.

São Sebastião, 26 de outubro de 1993.

O OFICIAL MAIOR: (Bel. JOSÉ ADALBERTO PEREIRA).

Av. 12/12.981 "CANCELAMENTO DE HIPOTECA"

Conforme autorização contida no requerimento referido na Av. 09, firmado pelo credor "BANCO BNL DO BRASIL S. A.", faço a presente averbação, com sustentáculo no artigo

CONTINUA NA FICHA Nº 04 - -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO SEBASTIÃO – ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº DOIS – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 12.981 FICHA: 04 DATA: 26.10.1993

continuação da ficha nº 3-verso

(artigo) 261, I, da Lei nº 8.016, de 31 de dezembro de 1.973, para ficar conetando o cancelamento da hipoteca ventilada na Av. 01 "in fine", em relação ao imóvel desta matrícula. Ao oficial: CR\$172,70. Ao estado: CR\$46,62. Ao Ipeep: CR\$34,54. Recibo nº 19.328.

São Sebastião, 26 de outubro de 1993.

O OFICIAL MAIOR  (Sal. JOSÉ ADALBERTO PEREIRA).

Av. 13/12.981 **"INDISPONIBILIDADE"**

Conforme registro nº 340, feito hoje, à folha 99, do livro nº 2 - de registro de indisponibilidade, os bens do compromissário comprador IVO NOAL, qualificado na Av. 08, estão indisponíveis. Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.

São Sebastião, 19 de abril de 1996.

O SUBSTº DO OFICIAL  (JESSÉ BORGES DE SOUZA JÚNIOR)

Av. 14/12.981 **CESSAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE**

Conforme consta na averbação n.º 1, lançada hoje, à margem do registro n.º 340 (livro 2 - folha 99), foi cessada a indisponibilidade de bens notificada na averbação n.º 13 precedente. Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.

São Sebastião, dezoito (18) de maio do ano de dois mil e um (2001).

O OFICIAL  JOSÉ EDVAL DE MELO ARAUJO

AV. 15 - Em 20 de novembro de 2014
 Ref. prenotação n. 98.649, de 13 de novembro de 2014

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 12 de novembro de 2014, pelo Juízo de Direito da 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, nos termos do provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0163011-90.2009.8.26.0100/01, da ação de execução civil movida por JOSÉ EDVAL DE MELO ARAUJO, CPF n. 699.760.238-04, em face do compromissário comprador IVO NOAL, qualificado e outros, procedemos à averbação da penhora dos direitos de aquisição sobre o imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 115.256,35 (cento e quinze mil duzentos e cinquenta e seis reais e trinta e cinco centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado IVO NOAL. (Microfilme n. 98.649).

 WALTERLY RODRIGUES DE SOUZA
 ANDRÉ LUIZ BORGES

CONTINUA NA FICHA Nº 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

MATRÍCULA 12.981	FICHA 04-verso	DATA 24/Julho/2015
-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº _____ de _____

AV. 16 - Em 24 de julho de 2015
 Ref. prenotação n. 100.871, de 22 de julho de 2015

CPE: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 23 de junho de 1993, folhas 30/31-V do livro n. 38, do Tabelião de Notas da Comarca de Umuarama - PR, constante de certidão expedida em 20 de agosto de 2012, para constar que a compromissária compradora ADA RIPARI NOAL é inscrita no CPF sob o n. 118.353.348-90, conforme comprovante de situação cadastral no CPF sob código de controle n. D9CC.BC41.B8D7.99E7, extraído em 24 de julho de 2015, do site da Secretaria da Receita Federal do Brasil. (Microfilme n. 100.871).

 PAULO ROBERTO MENDES
 Escrivão

 ANDRÉ LUIS MENDES
 Oficial

R. 17 - Em 24 de julho de 2015
 Ref. prenotação n. 100.871, de 22 de julho de 2015

CESSÃO DE DIREITOS: Conforme Escritura Pública identificada na averbação anterior, IVO NOAL e sua mulher ADA RIPARI NOAL, qualificados, CEDERAM e TRANSFERIRAM todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob o n. 7 e retificado na AV. 8, pelo valor de Cr\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de cruzeiros - moeda vigente na época), para SANDRA REGINA NOAL, RG n. 10.622.338-SP, CPF n. 013.104.178-90, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada na Avenida Angélica, n. 501, 17º andar, Higienópolis, em São Paulo - SP. Valor venal proporcional/2015: R\$ 4.360.273,34. (Microfilme n. 100.871).

 PAULO ROBERTO MENDES
 Escrivão

 ANDRÉ LUIS MENDES
 Oficial

R. 18 - Em 24 de julho de 2015
 Ref. prenotação n. 100.871, de 22 de julho de 2015

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública identificada na AV. 16, a proprietária, cumprindo o compromisso de venda e compra registrado sob o n. 7 e retificado na AV. 8, VENDEU o imóvel, pelo valor de Cr\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de cruzeiros - moeda vigente na época), para SANDRA REGINA NOAL, RG n. 10.622.338-SP, CPF n. 013.104.178-90, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada na Avenida Angélica, n. 501, 17º andar, Higienópolis, em São Paulo - SP. Valor venal proporcional/2015: R\$ 4.360.273,34. (Microfilme n. 100.871).

 PAULO ROBERTO MENDES
 Escrivão

 ANDRÉ LUIS MENDES
 Oficial

CONTINUA NA FICHA Nº 06



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO – SP
Código (CNS) n. 11.885-3

MATRÍCULA FICHA
12.981 05

São Sebastião, 24 de julho de 2015.

AV. 19 - Em 24 de julho de 2015
Ref. prenotação n. 100.871, de 22 de julho de 2015

DIVÓRCIO: Averba-se, nos termos da Escritura Pública identificada na AV. 16, instruída com o requerimento firmado em Ilhabela - SP, em 21 de julho de 2015, que por sentença proferida em 17 de junho de 1999, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro e Ibirapuera, da Comarca de São Paulo - SP, transitada em julgado, foi homologada a conversão da separação consensual em divórcio da proprietária SANDRA REGINA NOAL, conforme certidão de casamento, matrícula n. 112375 01 55 1983 2 00025 046 0007159 14, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, da Comarca de São Paulo - SP. (Microfilme n. 100.871).

PAULO RODRIGO FERREZ
Escriturante

ANDRÉ LUIS MENDES
OFICIAL

AV. 20 - Em 22 de junho de 2016
Ref. prenotação n. 103.702, de 09 de junho de 2016

DESVALQUE - DESAPROPRIAÇÃO: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada em 22 de dezembro de 2014, página 233 do livro n. 91, instruída com a Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 06 de janeiro de 2016, página 227 do livro n. 95, constante de certidão expedida em 09 de junho de 2016 e Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 03 de junho de 2016, página 395 do livro n. 96, todas do Tabelião de Notas de Ilhabela - SP, para constar que a área correspondente a 4.757,15m2 do imóvel objeto desta matrícula integrou a área desapropriada, para a qual foi aberta a matrícula n. 45.398, conforme Decreto Municipal n. 3.668, de 04 de julho de 2013, retificado pelo Decreto n. 4.017, de 18 de dezembro de 2014, retificado pelo Decreto n. 5.183 de 10 de novembro de 2015 e retificado pelo Decreto n. 5.448 de 10 de maio de 2016. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 103.702).

ROSANE DE ALMEIDA CAMARGO
Escriturante

ANDRÉ LUIS MENDES
OFICIAL

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente certidão, lavrada em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e o imóvel que ali se descreve tem sua situação, com referência a alienações e constituições de ônus reais integralmente noticiadas na presente reprodução, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei n. 8.015/73. CERTIFICA mais e finalmente, que devido ao(s) desfaleque(s) sofrido(s) pelo imóvel de que trata a referida matrícula, acima noticiado(s), o seu remanescente tornou-se desconhecido do registro, devendo ser apurado por meio do competente procedimento reafectório. São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO – SP
Código (CNS) n. 11.998-3

MATRÍCULA: **12.981** FOLHA: **05**

São Sebastião, 24 de julho de 2015.

AV. 19 - Em 24 de julho de 2015
Ref. prenotação n. 100.871, de 22 de julho de 2015

DIVÓRCIO: Averba-se, nos termos da Escritura Pública identificada na AV. 16, instruída com o requerimento firmado em Ilhabela - SP, em 21 de julho de 2015, que por sentença proferida em 17 de junho de 1999, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro e Ibirapuera, da Comarca de São Paulo - SP, transitada em julgado, foi homologada a conversão da separação consensual em divórcio da proprietária SANDRA REGINA NOAL, conforme certidão de casamento, matrícula n. 112375 01 55 1983 2 00025 046 0007159 14, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, da Comarca de São Paulo - SP. (Microfilme n. 100.871).

[Assinatura]
FELIPE FERREIRO FERREIROS
Escritor

[Assinatura]
ANDRÉ LUIS MENDES
CITILAL

AV. 20 - Em 22 de junho de 2016
Ref. prenotação n. 103.702, de 09 de junho de 2016

DESVALOUE - DESAPROPRIAÇÃO: Averba-se, nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada em 22 de dezembro de 2014, página 233 do livro n. 91, instruída com a Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 06 de janeiro de 2016, página 227 do livro n. 95, constante de certidão expedida em 09 de junho de 2016 e Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 03 de junho de 2016, página 395 do livro n. 96, todas do Tabelião de Notas de Ilhabela - SP, para constar que a área correspondente a 4.757,15m² do imóvel objeto desta matrícula integrou a área desapropriada, para a qual foi aberta a matrícula n. 45.398, conforme Decreto Municipal n. 3.668, de 04 de julho de 2013, retificado pelo Decreto n. 4.017, de 18 de dezembro de 2014, retificado pelo Decreto n. 5.183 de 10 de novembro de 2015 e retificado pelo Decreto n. 5.448 de 10 de maio de 2016. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 103.702).

[Assinatura]
ROSELI DE ALMEIDA CAMARGO
Escritora

[Assinatura]
ANDRÉ LUIS MENDES
CITILAL

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente certidão, lavrada em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e o imóvel que ali se tem sua situação, com referência a alienações e constituições de ônus reais integralmente noticiadas na presente reprodução, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei n. 6.015/73. CERTIFICA mais e finalmente, que devido ao(s) desfalece(s) sofrido(s) pelo imóvel de que trata a referida matrícula, acima noticiado(s), o seu remanescente tornou-se desconhecido do registro, devendo ser apurado por meio do competente procedimento reificatório. São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

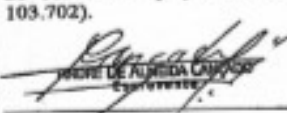
Engenheiro Civil – Crea 0600567305


fls. 138

MATRÍCULA 45.398	FOLHA 01
VENIO	

R. 1 - Em 22 de junho de 2016
Ref. prenotação n. 103.702, de 09 de junho de 2016

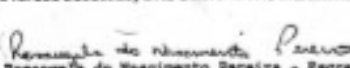
DESAPROPRIAÇÃO: Conforme Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada em 22 de dezembro de 2014, página 233 do livro n. 91, instruída com a Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 06 de janeiro de 2016, página 227 do livro n. 95, constante de certidão expedida em 09 de junho de 2016 e Escritura Pública de Retificação e Ratificação lavrada em 03 de junho de 2016, página 395 do livro n. 96, todas do Tabelião de Notas de Ilhabela - SP, a proprietária transmitiu o imóvel, a título de **desapropriação amigável**, nos termos do Decreto Municipal n. 3.668, de 04 de julho de 2013, retificado pelo Decreto n. 4.017, de 18 de dezembro de 2014, retificado pelo Decreto n. 5.183 de 10 de novembro de 2015 e retificado pelo Decreto n. 5.448 de 10 de maio de 2016, pelo valor de R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais), para o **MUNICÍPIO DE ILHABELA**, CNPJ n. 46.482.865/0001-32, com sede na Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, n. 86, no bairro Perequê, em Ilhabela - SP. Valor venal/2016: R\$ 271.824,78. (Microfilme n. 103.702).



 ROSÂNGELA DO NASCIMENTO PEREIRA
 Escrevente


 ANDRÉ LUIS FREGUES
 Tabelião

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente certidão, lavrada em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e o imóvel que a alude tem sua situação, com referência a alienações e constituições de ônus reais integralmente noticiada na presente reprodução, extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei Federal n.º 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.



 Rosângela do Nascimento Pereira - Escrevente


 9433962306217

Ao Oficial...:	R\$ 29,93
Ao Estado...:	R\$ 8,51
Ao ITRSP...:	R\$ 5,82
Ao Reg. Civil...:	R\$ 1,88
Ao Trib. Des...:	R\$ 2,00
Ao Município...:	R\$ 1,57
Ao FRING...:	R\$ 1,44
Total...:	R\$ 50,90

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VENIO

Certidão expedida às 09:35:16 horas do dia 23/06/2017.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 14, "c").
 Código de controle de certidão:
 Pedido: 98537

Pag.: 002/002 

Imento e cópia do original, assinado digitalmente por ORIVALDO SEGOMARCHE NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 11:02, sob o número 10008886500108200247. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10008886-56-2019.8.26.0247 e código 49A1D85.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2019 às 18:43, sob o número WBL19700205240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10008886-56-2019.8.26.0247 e código 49A1D85.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Uma área de terras, situada no lugar denominado “ Fazenda” , atualmente conhecida por “ Fazenda São Mathias” ou “ A Feiticeira” , do Distrito e Município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, com as seguintes características, medidas e confrontações: “ Inicia no ponto “ C” , ponto este pertencente ao projeto do Condomínio São Mathias, localizado à margem direita da Estrada SP-131 em seu sentido sede do Município ao Bairro de Borrifos; daí segue pela cerca que acompanha a lateral direita da Estrada SP-131, em seu sentido sede do Município ao Bairro de Borrifos, num rumo de $65^{\circ}52' 34''$ SW, por uma distância de 217,92m (duzentos e dezessete metros e noventa e dois centímetros), divisando com a Estrada SP-131, até encontrar o ponto “ 1” (um), localizado do córrego, córrego este que divide a área em descrição do loteamento “ A Feiticeira” ; daí deflete à direita e segue pelo centro do córrego em seu sentido montante-jusante por distancia de aproximadamente 251,42m (duzentos e cinquenta e um metros e quarenta e dois centímetros) divisando com o Loteamento “ A Feiticeira” , até encontrar o ponto “ 2” ; daí deflete à esquerda e segue por uma cerca, num rumo de $36^{\circ}14' 07''$ NW em uma distância de 47,68m (quarenta e sete metros e sessenta e oito centímetros), divisando com o Loteamento “ A Feiticeira” , até encontrar o ponto “ 3” (três); daí deflete à direita e segue num rumo de $14^{\circ}53' 45''$ NW numa distância de 52,97m (cinquenta e dois metros e noventa e sete centímetros), divisando com o Loteamento “ A Feiticeira” , até encontrar o ponto “ 4” (quatro); daí deflete à direita e segue num rumo de $84^{\circ}25' 48''$ NE por um distância de 27,49m (vinte e sete metros e quarenta e nove centímetros), divisando com o loteamento “ A Feiticeira” , até



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

encontrar o ponto " 5" (cinco); daí deflete à esquerda e segue num rumo de $30^{\circ}50' 34''$ NE por uma distância de 20,00m (vinte metros), divisando com o loteamento " A Feiticeira" , até encontrar o ponto " 6" (seis); daí deflete à direita e segue um rumo de $76^{\circ}23' 33''$ NE por uma distância de 75,50m (setenta e cinco metros e cinquenta centímetros), divisando com a faixa de terrenos de Marinha, até encontrar o ponto " 7" ; daí deflete à esquerda e segue um rumo de $85^{\circ}54' 12''$ NE por uma distância de 49,45m (quarenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros), divisando com a faixa de terrenos de Marinha, até encontrar o ponto " G" do Projeto do Condomínio São Mathias; daí deflete à direita e segue um rumo de $59^{\circ}32' 17''$ SE por uma distância de 26,80m (vinte e seis metros e oitenta centímetros), divisando com a faixa direita da Avenida dos Coqueiros do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto " F" do Projeto do Condomínio São Mathias; daí deflete à direita e segue um rumo de $30^{\circ}03' 38''$ SW por uma distância de 81,18m (oitenta e um metros e dezoito centímetros), divisando com os fundos dos lotes nº 07 (sete), 06 (seis), 05 (cinco) e 04 (quatro) da Quadra " E" do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto " E" do Projeto do Condomínio São Mathias, daí deflete à esquerda e segue um rumo de $01^{\circ}02' 38''$ SW por uma distância de 145,65m (cento e quarenta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros), divisando com os fundos do lote 03 (três) e com a lateral esquerda do lote 02 (dois) da Quadra " E" do Projeto do Condomínio São Mathias, com a lateral direita do lote 05 (cinco) e com a lateral esquerda do lote 04 (quatro) da Quadra " D" , todos do Projeto do Condomínio São Mathias, até encontrar o ponto " D" ; daí segue em curva, por uma distância desenvolvida de 10,80m (dez metros e oitenta centímetros) divisando com a rua Marginal à SP-131, até encontrar o ponto " C" , onde teve início está



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

descrição, encerrando uma área total de 42.180,00m² (quarenta e dois mil e oitenta metros quadrados) e contendo diversas benfeitorias a saber: uma casa grande tipo colonial, a qual se acha ligada o Engenho com todos os seus pertences, roda d' água, alambique, dornos e uma casa residencial. Consta na Av.15 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0163011-90.2009.8.26.0100, em trâmite na 26ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por J. E. DE M. A. contra I. N. foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na Av.20 desta matrícula que a área correspondente a 4.757,15m² do imóvel desta matrícula integrou a área desapropriada, para a qual foi aberta a matrícula n. 45.398. Consta na Av.21 desta matrícula a penhora exequenda da parte ideal 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.



Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305

IMAGENS





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

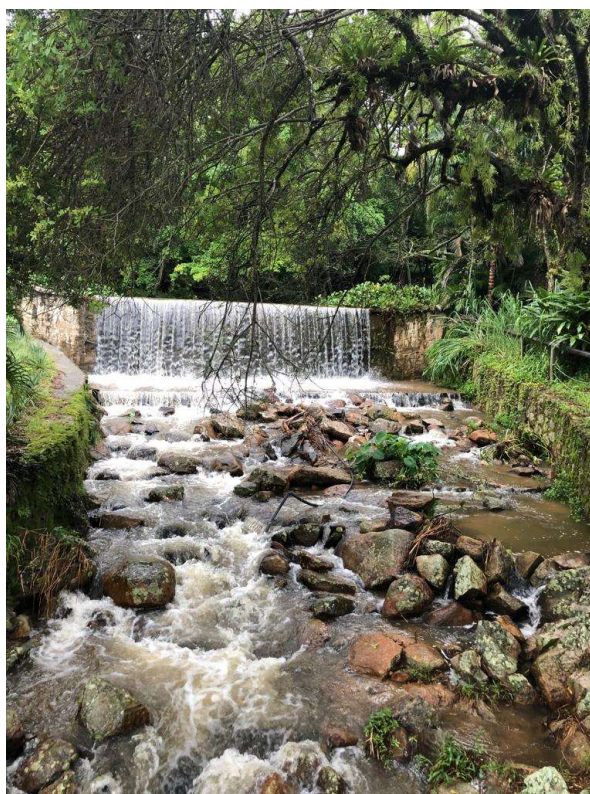
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

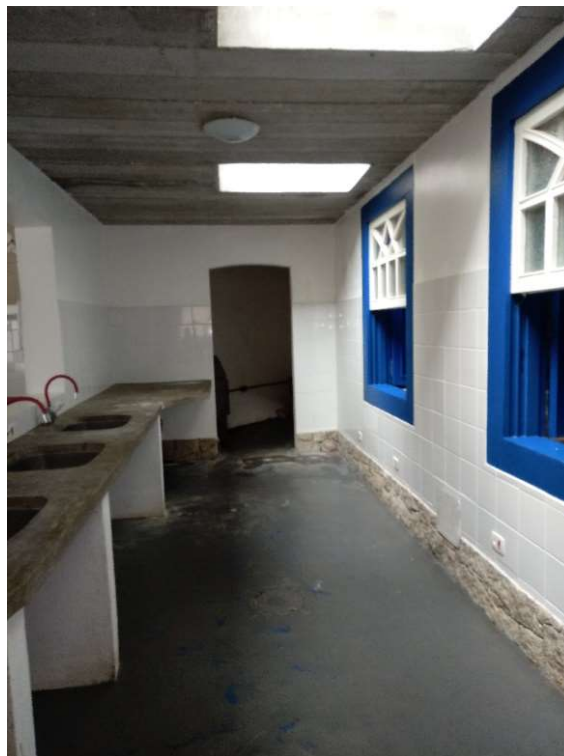
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

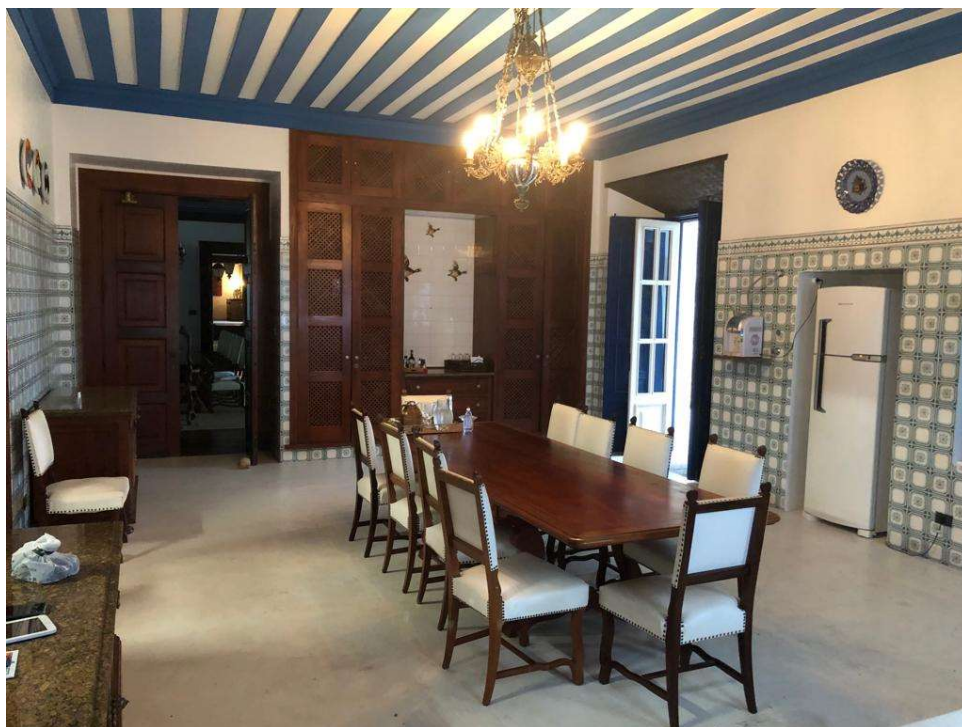
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



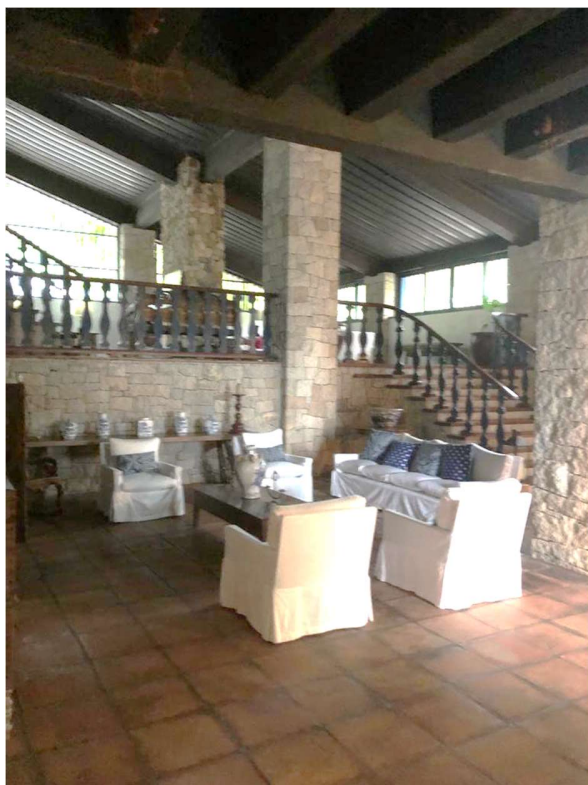


Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

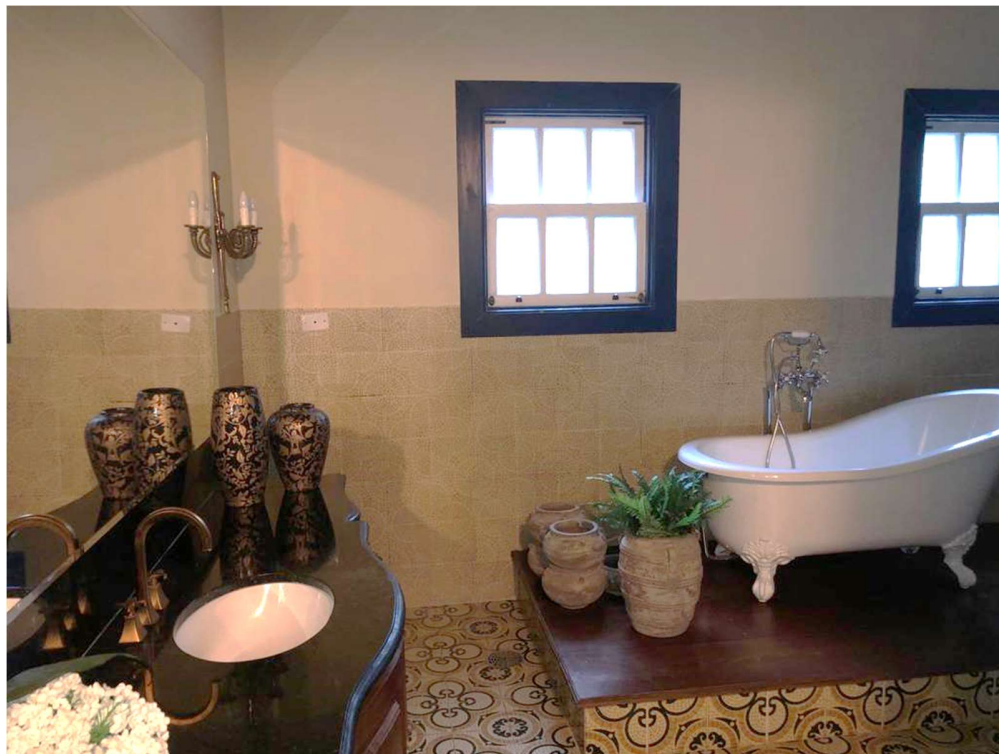
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





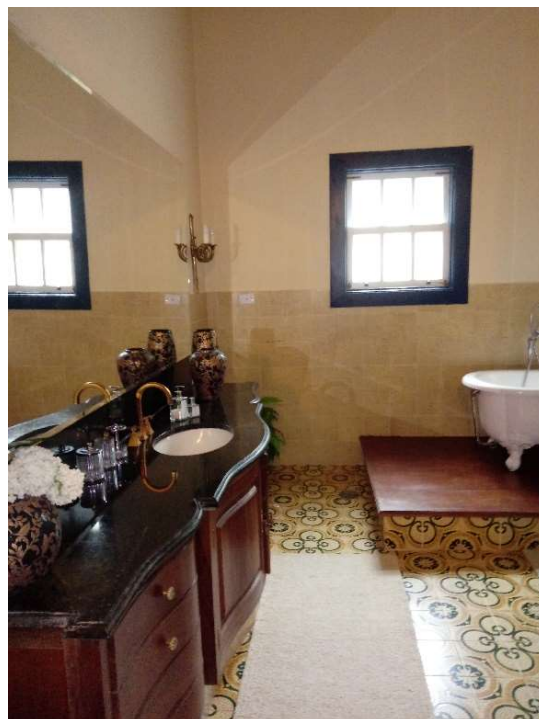
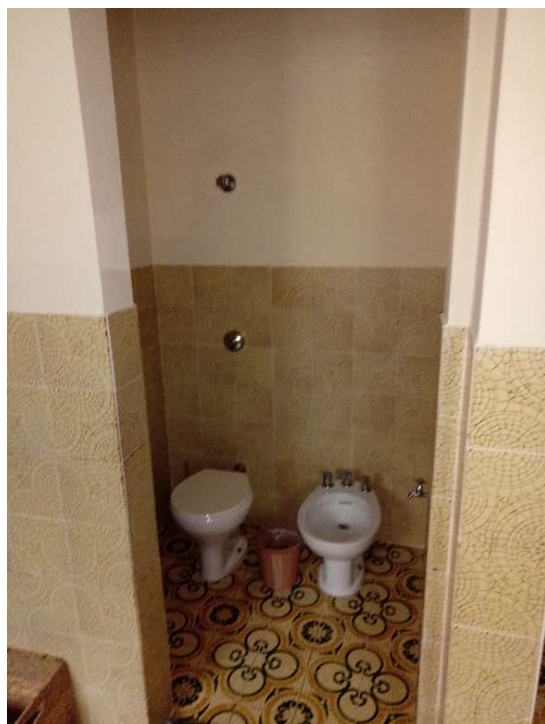
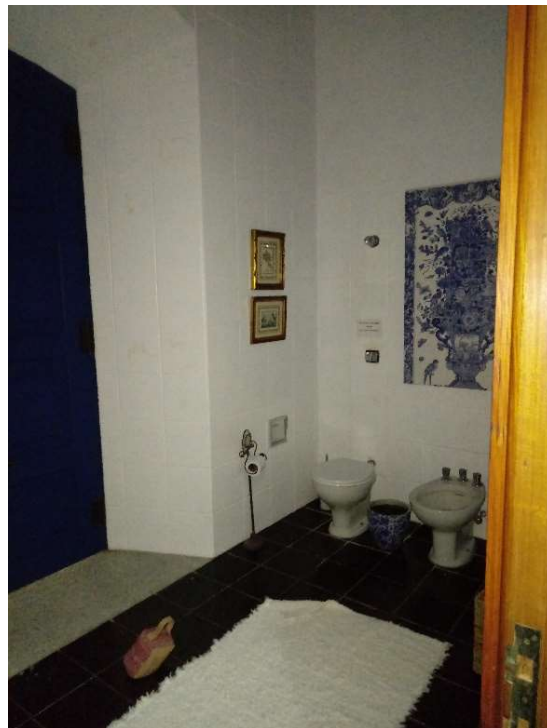
Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





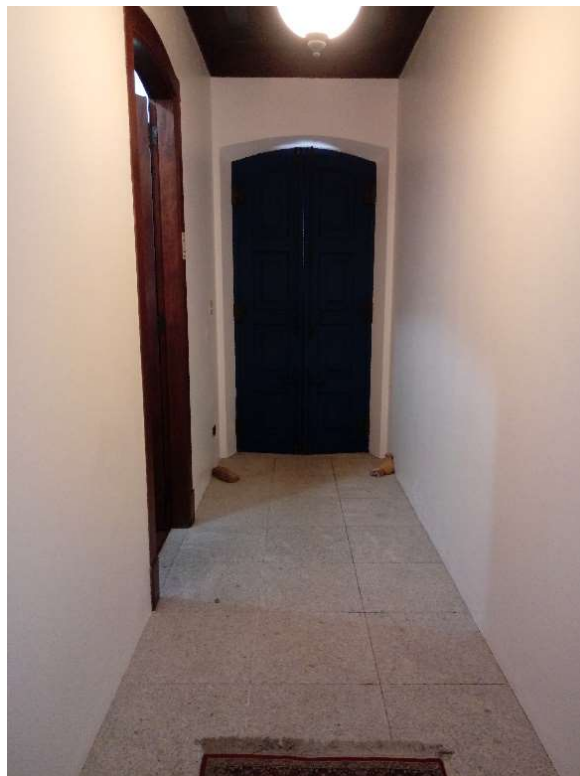
Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

METODOLOGIA

Foram observados os critérios preconizados pelas “**Normas para Avaliações de Imóveis em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA/2004)**”.

As benfeitorias foram avaliadas com base nos parâmetros e procedimentos estabelecidos no estudo “**EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – CAJUFA 2002, versão 2007**”, conforme demonstrado em Laudo Definitivo.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CALCULOS AVALIATÓRIOS

Para conhecermos o valor comercial do imóvel objeto da presente ação nos utilizaremos da seguinte metodologia:

MÉTODO COMPARATIVO

Para conhecermos o valor de mercado do imóvel ora avaliando, este signatário se valeu dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de

Avaliação e Perícia de Engenharia do- IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

Área: utilizada como paradigma: 1.000,00m² ;

Frente: 15,00 m;

Profundidade: entre 30,00 a 60,00 m;

Topografia: terreno plano;

Consistência: Seco



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

GRAU DE PRECISÃO:

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

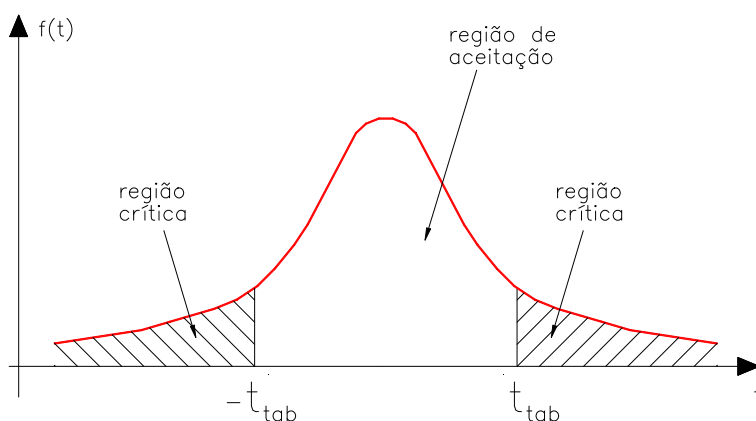


Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

PESQUISA DE CAMPO:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

Como fatores de homogeneização foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

FATORES HOMOGENEIZANTES:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados, conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	148,15	oferta	810,00	15,0	54,0	3ª zona	0,0	0,0	120.000,0	120.000,0	148,1		declive médio	seco
2	181,82	oferta	1.100,00	20,0	55,0	3ª zona	0,0	0,0	200.000,0	200.000,0	181,8		declive médio	seco
3	166,67	oferta	1.500,00	20,0	75,0	3ª zona	0,0	0,0	250.000,0	250.000,0	166,7		declive médio	seco
4	176,77	oferta	1.980,00	20,0	99,0	3ª zona	0,0	0,0	350.000,0	350.000,0	176,8		declive médio	seco
5	187,50	oferta	800,00	20,0	40,0	3ª zona	0,0	0,0	150.000,0	150.000,0	187,5		declive médio	seco
6	163,64	oferta	1.100,00	20,0	55,0	3ª zona	0,0	0,0	180.000,0	180.000,0	163,6		declive médio	seco



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

- **FATOR OFERTA:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Fator Oferta: 0,9						
Ref.	Valor total	Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	120.000,00	oferta	0,90	-12.000,00	-0,10	133,33
2,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	163,64
3,00	250.000,00	oferta	0,90	-25.000,00	-0,10	150,00
4,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	159,09
5,00	150.000,00	oferta	0,90	-15.000,00	-0,10	168,75
6,00	180.000,00	oferta	0,90	-18.000,00	-0,10	147,27

- **PROFUNDIDADE - 20/40:** Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 2ª Zona para a qual as profundidades são utilizadas, como determina a referida Norma Técnica.

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente de Ff = 0,15				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
15,00	1,00	0,00	0,00	133,33
20,00	1,04	-7,22	-0,04	156,42
20,00	1,04	-6,61	-0,04	143,39
20,00	1,04	-7,02	-0,04	152,08
20,00	1,04	-7,44	-0,04	161,31
20,00	1,04	-6,49	-0,04	140,78



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

- **TESTADA:** No caso em epígrafe se utiliza o fator testada, conforme determina a Norma vigente.

Expoente de Ff = 0,15				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
15,00	1,00	0,00	0,00	133,33
20,00	1,04	-7,22	-0,04	156,42
20,00	1,04	-6,61	-0,04	143,39
20,00	1,04	-7,02	-0,04	152,08
20,00	1,04	-7,44	-0,04	161,31
20,00	1,04	-6,49	-0,04	140,78

- **TOPOGRAFIA:** No caso em epígrafe se utiliza o fator topografia, conforme determina a Norma vigente.

Topografia			
Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
0,90	13,33	0,10	146,67
0,90	16,36	0,10	180,00
0,90	15,00	0,10	165,00
0,90	15,91	0,10	175,00
0,90	16,88	0,10	185,63
0,90	14,73	0,10	162,00

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças				Fatores			
Fo	Ff	Fp	Ftop	Fo	Ff	Fp	Ftop
133,3333	0,00	0,00	13,33	0,90	1,00	1,00	0,90
163,6364	-7,22	0,00	16,36	0,90	1,04	1,00	0,90
150	-6,61	3,17	15,00	0,90	1,04	0,98	0,90
159,0909	-7,02	13,88	15,91	0,90	1,04	0,91	0,90
168,75	-7,44	0,00	16,88	0,90	1,04	1,00	0,90
147,2727	-6,49	0,00	14,73	0,90	1,04	1,00	0,90



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para o **mês de maio/2019**;

- **LOCAL**: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

- **LOCAL**: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

- **CONSTRUÇÕES**: Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Combinações Testadas

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Ftop		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Ftop	
Comb 6	Fo	Fp	Ftop	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Ftop

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1	133,33	133,33	133,33	146,67	133,33	146,67	146,67	146,67
s	2	163,64	156,42	163,64	180,00	156,42	172,78	180,00	172,78
s	3	150,00	143,39	153,17	165,00	146,55	158,39	168,17	161,55
s	4	159,09	152,08	172,97	175,00	165,96	167,98	188,88	181,87
s	5	168,75	161,31	168,75	185,63	161,31	178,18	185,63	178,18
s	6	147,27	140,78	147,27	162,00	140,78	155,51	162,00	155,51
	média	153,68	147,88	156,52	169,05	150,73	163,25	171,89	166,09
	desvio	12,84	10,52	14,87	14,12	12,61	11,79	16,07	13,78
	CV	8%	7%	9%	8%	8%	7%	9%	8%
	Linferior	107,58	103,52	109,57	118,33	105,51	114,28	120,32	116,27
	Lsuperior	199,78	192,25	203,48	219,76	195,94	212,23	223,46	215,92

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “**combinação 07**”, exposta na tabela supra.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 166,09/m².

GRAU DE PRECISÃO:

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

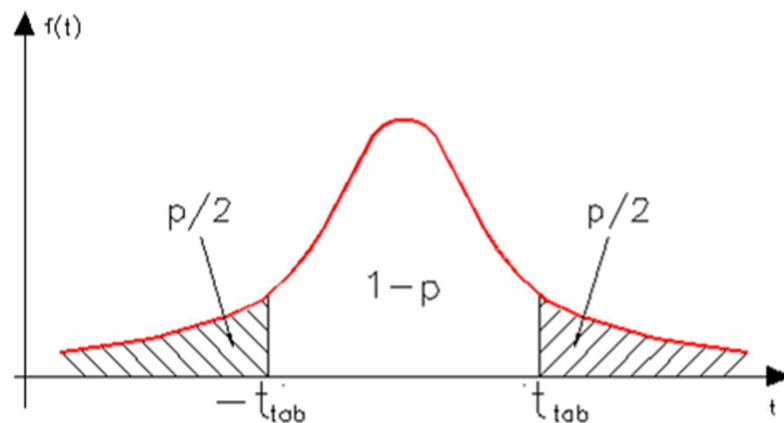


Fig.- Distribuição t-Student.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	166,09
Desvio-Padrão	13,78
Erro-Padrão	9,10
IC(significância=20%)	156,996 < VUmed < 175,1905
Amplitude do IC	11%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO (a maior precisão possível).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

O conjunto de fatores também atingiu GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 7	FG
1	133,33	146,67	1,10
2	163,64	172,78	1,06
3	150,00	161,55	1,08
4	159,09	181,87	1,14
5	168,75	178,18	1,06
6	147,27	155,51	1,06

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 07 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

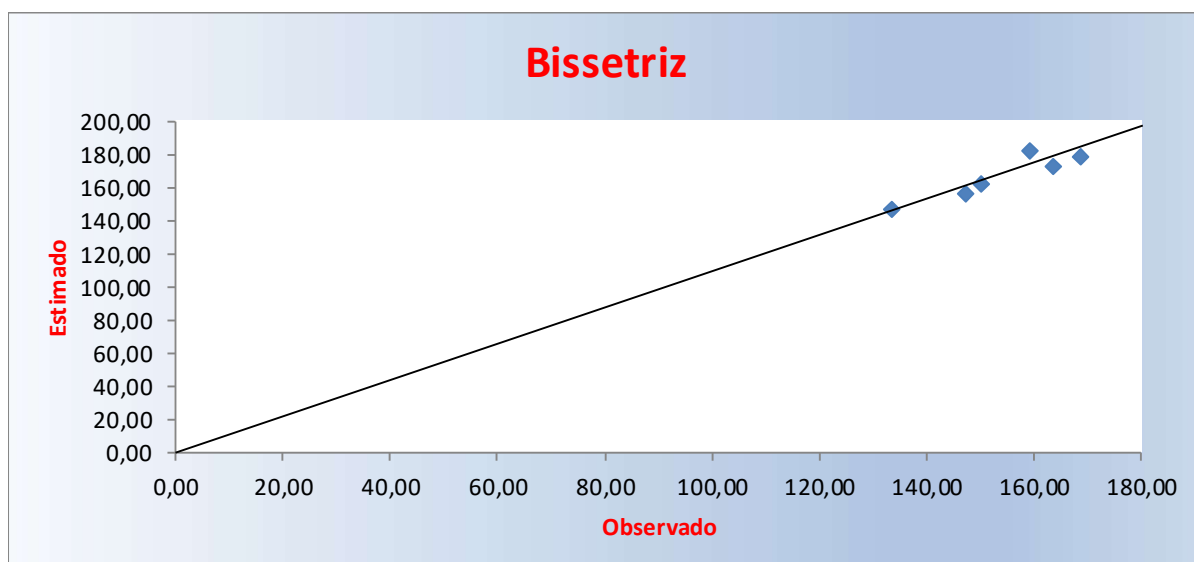


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

A) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO SITUADO AO BAIRRO DA FEITIÇEIRA

Q = R\$ 166,09/ m²
(CENTO E SESENTA E SEIS REAIS E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)

Verificando a situação do imóvel avaliando e suas demais melhorias adotaremos o limite superior de 30% (trinta por cento), conforme demonstrado abaixo;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1	133,33	133,33	133,33	146,67	133,33	146,67	146,67	146,67
s	2	163,64	156,42	163,64	180,00	156,42	172,78	180,00	172,78
s	3	150,00	143,39	153,17	165,00	146,55	158,39	168,17	161,55
s	4	159,09	152,08	172,97	175,00	165,96	167,98	188,88	181,87
s	5	168,75	161,31	168,75	185,63	161,31	178,18	185,63	178,18
s	6	147,27	140,78	147,27	162,00	140,78	155,51	162,00	155,51
	média	153,68	147,88	156,52	169,05	150,73	163,25	171,89	166,09
	desvio	12,84	10,52	14,87	14,12	12,61	11,79	16,07	13,78
	CV	8%	7%	9%	8%	8%	7%	9%	8%
	Linferior	107,58	103,52	109,57	118,33	105,51	114,28	120,32	116,27
	Lsuperior	199,78	192,25	203,48	219,76	195,94	212,23	223,46	215,92

Valor do Terreno: R\$ 215,92/m²

Are do Imóvel: 37.422,85m²



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Portanto teremos;

$$37.422,85\text{m}^2 \times \text{R}\$ 215,92/\text{m}^2 =$$

Vt = R\$ 8.080.341,77
(Oito milhões, oitenta mil, trezentos e quarenta e um
reais e setenta e sete centavos)
Novembro/2019



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 01;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO FINO”, termo máximo, com idade aproximada de 50 (cinquenta) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 3,15 \times H82N \times [R + K \times (1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 2.566,60m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,709 (considerando-se estado “b” de conservação e idade real de 50 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Edificação principal

Edificação Principal																												
Endereço: Avenida Governador Mario Covas Cidade: Ilhabela Bairro: Feiticeira Sector: 0 Quadra: 0 IF: 0 Data: Novembro/2019																												
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES																											
Área Total (m²): 0,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>casa padrão luxo</td> <td>2.566,60</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td colspan="2">%vida: 83</td> </tr> <tr> <td>K = 0,240</td> <td colspan="2">R = 0,2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,391600001</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 3,15</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: 1348,67</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	casa padrão luxo	2.566,60	50	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida: 83		K = 0,240	R = 0,2		Foc: 0,391600001			Fator de ponderação do padrão: 3,15			H82N: 1348,67		
Padrões	Área	Idade																										
casa padrão luxo	2.566,60	50																										
Classe de Conservação	b																											
Termo	médio	3																										
lc = 60	%vida: 83																											
K = 0,240	R = 0,2																											
Foc: 0,391600001																												
Fator de ponderação do padrão: 3,15																												
H82N: 1348,67																												
Testada Principal (m): 0,0																												
Testada Secundária (m): -																												
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!																												
Topografia: terreno plano																												
Consistência do terreno: seco																												
Obs:																												
VALOR CONSTRUÇÃO R\$ 4.269.894,31	VALOR UNITÁRIO 1663,64 /m²																											



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 02;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com idade aproximada de 50 (trinta) anos, estado de conservação “d” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,386 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 850,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,709 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 30 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

EDIFICAÇÃO 2

Edificação	
Endereço: Avenida Governador Mario Covas	
Cidade: Ilhabela	Bairro: Feiticeira
Setor: 0	Quadra: 0
IF: 0	Data: Novembro/2019
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES
Área Total (m ²): 0,0	Padrões
Testada Principal (m): 0,0	casa padrão médio
Testada Secundária (m): -	Classe de Conservação
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!	Termo
Topografia: terreno plano	lc = 70
Consistência do terreno: seco	K = 0,361
	R = 0,2
	Foc: 0,488800001
	Fator de ponderação do padrão: 1,386
	H82N: 1348,67
Obs:	
VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO
R\$ 776.638,74	913,69 /m ²
à vista	



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 03;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com idade aproximada de 30 (trinta) anos, estado de conservação “d” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,386 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 550,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,709 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 30 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

EDIFICAÇÃO 3

Edificação																												
Endereço: Avenida Governador Mario Covas Cidade: Ilhabela Bairro: Feiticeira Setor: 0 Quadra: 0 IF: 0 Data: Novembro/2019																												
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES																											
Área Total (m ²): 0,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>casa padrão médio</td> <td>550,00</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 70</td> <td>%vida:</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>K = 0,361</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,488800001</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,386</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>1348,67</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	casa padrão médio	550,00	50	Classe de Conservação	d		Termo	médio	3	lc = 70	%vida:	71	K = 0,361	R = 0,2		Foc: 0,488800001			Fator de ponderação do padrão:		1,386	H82N:		1348,67
Padrões	Área	Idade																										
casa padrão médio	550,00	50																										
Classe de Conservação	d																											
Termo	médio	3																										
lc = 70	%vida:	71																										
K = 0,361	R = 0,2																											
Foc: 0,488800001																												
Fator de ponderação do padrão:		1,386																										
H82N:		1348,67																										
Testada Principal (m): 0,0																												
Testada Secundária (m): -																												
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!																												
Topografia: terreno plano																												
Consistência do terreno: seco																												
Obs:																												
VALOR CONSTRUÇÃO R\$ 502.530,95	VALOR UNITÁRIO 913,69 /m²																											
à vista																												



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo Paisagismo e Vias Internas;

Foi acrescido no presente cálculo estimativa pelo trabalhos executado paisagístico, abertura de vias internas, cabeamento de iluminação aterrada, para tanto, foi solicitado orçamento de empresas locais (via verbal), na qual as mesmas apresentaram como valor aproximado para tal trabalho a quantia de R\$ 3.000.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Portanto o valor do imóvel tendo como base a somatória do valor do terreno, mais o valor da edificação é de **R\$ 16.629.405,77**, arredondando para a quantia de **R\$ 17.000.000,00 (Dezessete milhões de reais)**.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: <u>Avenida Riachuelo</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Feitiçeira</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector:	Quadra:	Telefone: <u>12-3895-1424</u>	Data: <u>Maior/2019</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	810,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	15,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	54,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
	Foc:	0	
	Fator de ponderação do padrão:	0	
	H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 120.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 120.000,00		R\$ 148,15 /m²	
à vista			





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: <u>Avenida Riachuelo</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Feitiçeira</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector:	Quadra:	Telefone: <u>12-3895-1424</u>	Data: <u>Mai/2019</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	1.100,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	55,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 200.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 200.000,00		R\$ 181,82 /m²	
à vista			





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Avenida Riachuelo</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Feitiçeira</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector:	Quadra:	Telefone: <u>19-3112-1511</u>	Data: <u>Mai/2019</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	1.500,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	75,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 250.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 250.000,00		R\$ 166,67 /m²	
à vista			





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

ELEMENTO : 4			
Endereço: Rua Marília de Dirceu		Ofertante: Corretor	
Cidade: Ilhabela	Bairro: Feitiçeira	Informante: Net	Tipo: oferta
Sector:	Quadra:	Telefone: 19-3112-1511	Data: Maio/2019
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	1.980,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	99,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 350.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 350.000,00		R\$ 176,77 /m²	
à vista			





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Avenida Riachuelo</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Feitiçeira</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector:	Quadra:	Telefone: <u>12-99214-5779</u>	Data: <u>Maior/2019</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	800,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	40,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 150.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 150.000,00		R\$ 187,50 /m²	
à vista			





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Avenida Riachuelo</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Feitiçeira</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector:	Quadra:	Telefone: <u>12-99214-5779</u>	Data: <u>Mai/2019</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	1.100,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	55,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 180.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 180.000,00		R\$ 163,64 /m²	
à vista			





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 86 (oitenta e seis) folhas de papel datilografadas somente no anverso, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

Este perito coloca-se à disposição desse R. Juízo para o que se fizer necessário.

Santana de Parnaíba, 01 de Novembro de 2.019.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA- SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA** requerida por **JOÃO VITOR DELGADO NOAL**, contra **IVO NOAL E OUTROS**, processo n.º 1000886-56.2019.8.26.0247 em trâmite por esse R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer o levantamento de seus honorários periciais devidamente depositados nos autor.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ilhabela, 01 de Novembro de 2019.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 1000886-56.2019.8.26.0247

Nome do beneficiário do levantamento: Pedro Carlos Espindola Madoglio

CPF/CNPJ: 906.129.498-34

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro Perito - |Crea 0600567305

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 449

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.500,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Pedro Carlos Espindola Madoglio

CPF/CNPJ do titular da conta: 906.129.498-34

Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4135-1

Conta nº: 12514-8

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA- SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA** requerida por **JOÃO VITOR DELGADO NOAL**, contra **IVO NOAL E OUTROS**, processo n.º 1000886-56.2019.8.26.0247 em trâmite por esse R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a fixação de seus honorários periciais de acordo com o Regulamento do IBAPE, a seguir demonstrado.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança ("ad perpetuum rei memoriam") e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Parágrafo Quinto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS


Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 9 de abril de 2019.


Eng.º Civil Antonio Carlos Dolacio
Presidente IBAPE/SP



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Temos então:

ANÁLISE	430,00/hs	1hs	R\$ 430,00
VISTORIA	430,00/hs	5hs	R\$2.150,00
PESQUISAS ÓRGÃO PUBLICOS	430,00/hs	1hs	R\$ 430,00
PESQUISA NA REGIÃO	430,00/hs	4hs	R\$1.720,00
ELABORAÇÃO DO LAUDO	430,00/hs	5hs	R\$2.580,00
TOTAL			R\$7.310,00

Portanto, estimamos o valor do trabalho pericial, de acordo com o Regulamento do IBAPE, em R\$ 7.310,00 (sete mil trezentos e dez reais).

Termos em que,

P. Deferimento

Ilhabela, 01 de novembro de 2.019

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA- SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO, perito nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** requerida por **JOÃO VITOR DELGADO NOAL** contra **IVO NOAL E OUTROS**, **processo n.º 1000886-56.2019.8.26.0247**, em trâmite por esse R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., atendendo ao despacho de fls. e de acordo com Art. 474. (as partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova), convido as partes e seus assistentes a comparecerem no imóvel em pauta no [dia 16//07, às 15:00h para vistoria local.](#)

Termos em que,
P. Deferimento.

Ilhabela, 12 de maio de 2.020.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA
COMARCA DE ILHA BELA- SP.

- Processo 1000886-56.2019.8.26.0247
Carta Precatória Cível

JOÃO VITOR DELGADO NOAL, nos autos da CARTA PRECATÓRIA CIVEL oriunda da ação de Execução de Alimentos que promove contra o Sr. IVO NOAL, em andamento por esse r. Juízo e Ofício em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para informar que estamos cientes da designação do dia 16/07/2020, às 15:00h para início dos trabalhos do Sr. Perito Judicial.

Termos em que,
P.Deferimento.

De Marília para Ilhabela, em 15 de JULHO de 2020.

OSWALDO SEGAMARCHI NETO
OAB/SP 92.475



MANOEL MANZANO JUNIOR
OAB/SP 108.296

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA
COMARCA DE ILHA BELA- SP.**

- TELEGRAMA – INTIMAÇÃO VISTORIA -

OFICIO ÚNICO ILHA BELA –SP.

Processo **1000886-56.2019.8.26.0247** –

Carta Precatória Cível –

JOÃO VITOR DELGADO NOAL, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CIVEL** oriunda da ação de Execução de Alimentos que promove contra **IVO NOAL**, em andamento por esse r. Juízo e Ofício em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado que está subscreve, requerer a juntada do TELEGRAMA em anexo, encaminhado em 15/07/2020 as 12:19, a fim de comprovar que as partes foram devidamente cientificadas da vistoria a ser realizada no bem penhorado (16/07/2020 – 15:00), por meio de seus advogados, não podendo alegar qualquer cerceamento de defesa.

Termos em que,

Pede e aguarda o deferimento.

Marília, **16** de julho de 2020.

OSWALDO SEGAMARCHI NETO
OAB/SP 92475



TELEGRAMA

Para enviar telegrama ligue 3003 0100 (capitais e regiões metropolitanas),
0800 7257282 (para demais localidades) ou acesse correios.com.br

CONTEÚDO DA MENSAGEM

<<Seu telegrama no. MB201479583, remetido dia 15 de julho de 2020
destinado a:

RAFAELA ALVAREZ MORALES
Rua Vergueiro, 2087 CONJ 307
Vila Mariana
São Paulo/SP
04101-100

Foi entregue às 12:19 do dia 15 de julho de 2020.
O recibo de entrega foi assinado por: JOSUE LUNA

Atenciosamente, CDD BOSQUE DA SAUDE>>

ÁREA DE COLA

Falando - FC073100

DOBRAR

DESTACAR AQUI

75240183-1

COMPROVANTE DE RECEBIMENTO

REMETENTE

DESTINATÁRIO

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

- 1 Mudou-se
- 2 Ausente
- 3 Desconhecido
- 4 Endereço insuficiente. Faltou:
- 5 Outros (Especificar)
- 6 Recusado
- 7 Falecido
- 8 Não existe o número indicado

OSWALDO SEGAMARCHI NETO
Rua Bahia 165 SALA 32
Centro
7501-080 - Marília/SP

NÚMERO DO TELEGRAMA MA962673253BR 82115



DHP 16/07/2020 05:01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSWALDO SEGAMARCHI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2020 às 16:03, sob o número WIBL20700109897. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000886-56.2019.8.26.0247 e código 58245AA.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA- SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO, perito nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** requerida por **JOÃO VITOR DELGADO NOAL** contra **IVO NOAL E OUTROS**, processo n.º **1000886-56.2019.8.26.0247**, em trâmite por esse R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., atendendo ao despacho de fls. apresentar os esclarecimentos a seguir:

Foi agendada nova diligência no imóvel “sub judice” para o [dia 16/07, às 13:30h](#), quando somente compareceu a Sra. Sandra Regina Noal, que nos acompanhou mostrando a rica história da “Fazenda São Mathias”.

Nesta nova diligência percorremos todas as suas impecáveis dependências e nos foi demonstrada sua história narrada pelos quadros e fotos do local.

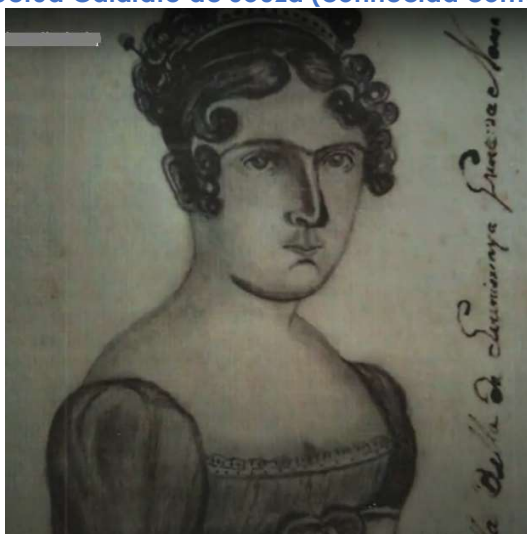


Pedro Carlos Espindola Madoglio

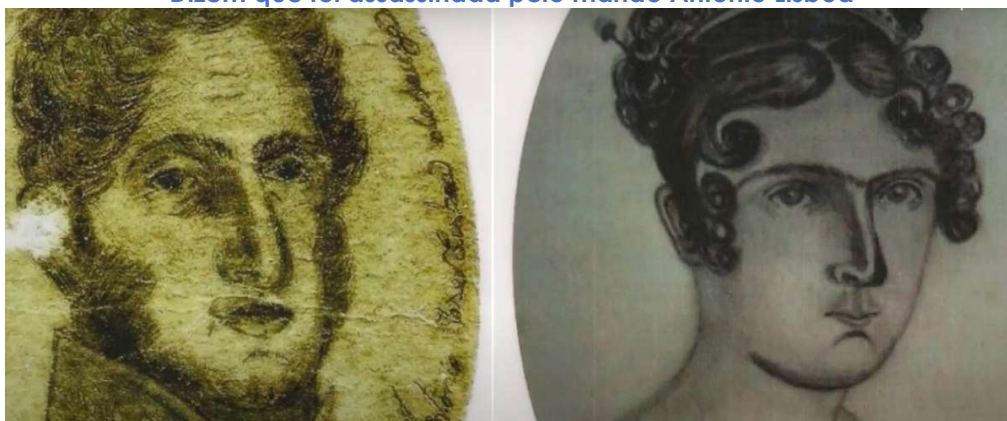
Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Na praia da Feiticeira encontra-se a “Fazenda São Mathias” e dizem os antigos moradores que a proprietária acumulava imensa riqueza, explorando uma taverna que era ponto de encontro de piratas e marinheiros de navios negreiros e mercantes que ali aportavam em busca de provisões e informações.

Maria Perpetua Calafate de Souza (conhecida como Feiticeira)



Dizem que foi assassinada pelo marido Antônio Lisboa





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Assim sendo após pequena narrativa e voltando as dúvidas quando ao valor atribuído ao imóvel iremos tecer nossos comentários a seguir.

Junta o executado laudo da empresa denominada Besp e aponta um valor estimado ao imóvel a seguir demonstrado:

LOCAL	Avenida Riachuelo nº. 4.300 Praia Feiticeira – Ilhabela – São Sebastião - SP
FINALIDADE	Determinação do Valor de Mercado para Venda
DATA CONSIDERADA	Agosto de 2.018
VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO	
R\$ 93.985.270,00	
(Noventa e três milhões e novecentos e oitenta e cinco mil e duzentos e setenta reais)	

Trazendo as seguintes informações:

Quadro de Áreas:	
Do Terreno:	
Formato:	irregular
Topografia:	plana
Frente para Av. Riachuelo:	217,92 m
Área Total do Terreno:	
Conforme Planta:	50.000 m ²
Conforme Escritura:	42.180 m ²
Conforme Prefeitura:	38.091 m ²
Conforme Desapropriação:	45.242,85 m ²
Da Construção:	
Área total construída:	1.980,00 m ²



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Finalizando seu trabalho este simplesmente toma como base suposta área de terreno e suposto valor de “metro quadrado” da região, apontado o seguinte valor ao imóvel:

<u>VALOR PARA VENDA</u>
<p>1- Valor Unitário Homogeneizado para Venda</p> <p>Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores constantes na planilha de venda, em Anexo “F” – pagina 4/8 - Item 7 – Limite de Arbitrio – Limite de Arbitrio Superior Unitário:</p> <p style="text-align: center;">$V_{UH} = R\\$ 2.070,72 \text{ p/m}^2$</p>
<p>2- Valor de Venda</p> <p>Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área do terreno avaliando, temos para agosto de 2018:</p> <p>Valor de Venda = $45.242,85 \text{ m}^2 \times R\\$ 2.070,72 \text{ p/m}^2$</p> <p>Arredondando:</p> <p style="text-align: center;">$V_1 = R\\$ 93.685.270,00$</p>
<p>➤ Valor para Venda – R\$ 93.685.270,00 (noventa e três milhões e seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e setenta reais)</p>

Foram também juntadas opiniões de corretores da região quanto ao valor do metro quadrado.

Nota: o laudo apresentado não levou em consideração o tamanho do local avaliado, pois teria que realizar os estudos com fatores corretivos/ajustes, pois trata-se de áreas de gleba e não de lote.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Para dirimir as dúvidas existentes com relação ao valor apresentado ao imóvel temos alguns comentários que gostaríamos de mencionar:

CRITÉRIOS PARA TERRENO:

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.
- o método comparativo com tratamento dos dados pela metodologia de tratamento por fatores.
- fatores homogeneizantes:
 - grau de precisão
 - adoção de limites
 - área avaliada: 37.422,85m²

CRITÉRIO DE CONSTRUÇÃO

- valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/2002", a edificações ora objetivadas vêm classificadas

LEI AMBIENTAL:

DA FAIXA DE MARINHA Artigo 38 –

Na faixa-de-marinha não serão permitidas edificações de qualquer tipo, excetuadas as obras públicas, pontões, embarcadouros, abrigos de embarcações e respectivas rampas de acesso, ranchos de canoa, varais e apetrechos de pesca, marinas, piscinas, jardins, quadras de esporte e equipamentos correlatos, destinados ao lazer e recreação.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Art. 20 Para os efeitos desta Lei, a Ilha de São Sebastião fica dividida nas seguintes faixas ou áreas:

I - "Faixa de marinha", compreendida por uma extensão com 33m (trinta e três metros) de largura ao longo da beira-mar, consoante definido no artigo 2º do Decreto-Lei Federal nº 9.760, de 05 de setembro de 1946;

II - "Orla marítima", compreendida pela extensão entre a faixa - de - marinha e a cota 100º u curva altimetria de cem metros, observado, quanto ao trecho entre a Ponte do Costão e a Ponta Grande, o que dispõe o artigo 2º, inciso I do Decreto Estadual nº 9.414 de 20 de janeiro de 1977;

III - "Meia-encosta", compreendida pela extensão entre o limite máximo da "orla marítima" e a cota 220º u curva altimetria de duzentos metros, na face ou vertente do lado do Canal;

IV - "Proteção Ambiental", compreendida pelas áreas a que se refere o artigo 13 da presente Lei.

Art. 4º. Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas,

TERRENO DA ÁREA DE APP:

I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural, perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

II - As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento; (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012);

IV - As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012);





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Portanto e esperamos ter esclarecido o porque do valor atribuído ao imóvel e ficamos ao inteiro dispor desse R. Juízo para o que julgar necessário.

Termos em que,
P. Deferimento.

Ilhabela, 21 de julho de 2.020.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA- SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO, perito nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** requerida por **JOÃO VITOR DELGADO NOAL** contra **IVO NOAL E OUTROS**, processo n.º **1000886-56.2019.8.26.0247**, em trâmite por esse R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer o levantamento de seus honorários periciais devidamente depositados nos autos seguindo de Mandado de Levantamento Eletrônico

Termos em que,
P. Deferimento.

Ilhabela, 21 de julho de 2.020.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo 1000886-56.2019.8.26.0247

**Nome do beneficiário do levantamento: Pedro Carlos Espindola
Madoglio**

Engenheiro Civil:

CREA: 0600567305

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial
(x) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: Fls.
962/963|**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.000,00

CPF: 90612949834

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III – Crédito em conta para outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Observações:

Banco do Brasil

Ag: 4135-1

c/c: 12.514-8

CPF: 906.129.498-34

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA
COMARCA DE ILHA BELA- SP.**

- **CONCORDANCIA com VISTORIA e os ESCLARECIMENTOS do Perito Judicial de fls. 1014/1021 e ciência e acompanhamento da CHEFE da FAMILIA NOAL - SANDRA REGINA NOAL -**
- **Requer manifestação de todas as partes sobre os esclarecimentos e a vistoria.**

OFICIO ÚNICO ILHA BELA –SP.

Processo **1000886-56.2019.8.26.0247** –

Carta Precatória Cível –

- **JOÃO VITOR DELGADO NOAL**, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CIVEL** oriunda da ação de Execução de Alimentos que promove contra **IVO NOAL**, em andamento por esse r. Juízo e Ofício em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência,

**CONCORDAR COM A VISTORIA e os
ESCLARECIMENTOS do PERITO JUDICIAL de fls.
1014/1021**

- e expor e requerer o quanto segue:

)- **O Perito Judicial sob compromisso de seu grau e de confiança do Juízo em seu 1º Parágrafo de fls. 1014**, afirma que **SANDRA NOAL** a **“capo” (chefe de todos os chefes) da família NOAL**, de livre e espontânea vontade e sem ser intimada e ou cientificada judicialmente para a Vistoria do dia 16 de julho de 2020, as 13:30 horas, do nada, apareceu e compareceu na sua propriedade penhorada, para o acompanhamento da diligencia de VISTORIA do PERITO JUDICIAL.

)- Consigne-se que é **SANDRA NOAL** quem assumiu o lugar do PAI como **CHEFE do “CLÃ” NOAL de todos os negócios do JOGO DO BICHO**, tanto assim que nos autos de número **1000891-44.2020.8.26.0247** que trâmita por este Juízo de Ilha Bela, que **IVONE NOAL** promove contra o pai **IVO NOAL e sua irmã SANDRA NOAL, encontra-se residindo no mesmo endereço e cuidando de seu pai IVO NOAL, cf, os endereços das procurações acostadas aqueles autos.**

)- O Perito Judicial após “**dirimir as dúvidas existentes com relação ao valor apresentado ao imóvel temos alguns comentários que gostaríamos de mencionar (fls. 1018)**” e finalizada **RATIFICANDO e AFIRMANDO** que o **PREÇO DO IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO CONTINUA O MESMO**, ou seja: “**Portanto e esperamos ter esclarecido o porquê do valor atribuído ao imóvel e ficamos ao inteiro dispor desse R. Juízo para o que julgar necessário- (fls. 1021)**”.

)- O valor do **LAUDO PERICIAL de fls. 467/552**, finaliza o **VALOR do terreno mais o valor da edificação é de R\$ 16.629.405,77** arredondado para a quantia de **R\$ 17.000.000,00 (DEZESSETE MILHOES DE REAIS) – fls. 545** e que foi **corroborado e confirmado** pelo Perito Judicial em **VISTORIA de 16/07/20** cf, acima exposto as **fls.1021.**

)- Consigne-se que **o proficiente Cartório infelizmente não se incumbiu de publicar a tempo a data da Vistoria do Perito Judicial, o que foi suprido pela ciência inequívoca dos Telegramas enviados pelo exequente as advogadas de todas as partes (condôminos do imóvel penhorado) e os advogados dos autos estavam cientes da VISTORIA do dia 16/07/20, tanto assim que SANDRA NOAL compareceu.**

)- **Entretanto, para que não parem dúvidas e eventuais alegações de NULIDADES é que se requer seja TODOS OS ADVOGADOS CONSTITUIDOS das partes, INTIMADOS a SE MANIFESTAREM sobre os ESCLARECIMENTOS DO PERITO JUDICIAL e VISTORIA de fls. 1014/1021, para requererem o que for de direito.**

)- **Após todas as manifestações,** requerem a **HOMOLOGAÇÃO** do presente **LAUDO PERICIAL JUDICIAL no valor de R\$ 17.000.000,00** para que se possa dar início a fase de **LEILÃO JUDICIAL ON LINE**, posto que **HÁ MAIS DE UMA DÉCADA** o exequente **NÃO RECEBE SEUS ALIMENTOS DE SEU AVÔ IVO NOAL e de seu pai IVO NOAL FILHO.**

Termos em que, do exposto.

P. Deferimento.

De Marília para Ilha Bela, em 12 de AGOSTO de 2020.

OSWALDO SEGAMARCHI NETO

OAB/SP 92.475

MANOEL MANZANO JUNIOR

OAB/SP



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE
ILHABELA – SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 1000891-44.2020.8.26.0247

IVO NOAL e SANDRA REGINA NOAL, réus nos autos da presente ação de PROCEDIMENTO COMUM, em trâmite perante Este Respeitável Juízo e Cartório respectivo, movida por **IVONE CRISTIANE NOAL**, vem, por seu advogado ao final subscrito e com o costumeiro respeito, à presença de Vossa Excelência, **REQUERER** a habilitação nos autos, dar-se por citados e ressaltar que a defesa será apresentada no prazo legal.

Por oportuno, requer o prazo da defesa para recolhimento das custas pertinentes.

Termos em que,
Pede e Aguarda Defereimento.
São Paulo, 08 de julho de 2020.
pp. **Renato Maldonado Terzenov**
ADVOGADO – OAB/SP 140.534

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENA TO MALDONADO TERZENOV e publicado em <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000891-44.2020.8.26.0247 e código 59D3683A. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número do processo 1000891-44.2020.8.26.0247 e código 59D3683A.

PROCURAÇÃO "AD - JUDICIA ET EXTRA"

Outorgante: **IVO NOAL**, brasileiro, viúvo, portador da cédula de identidade RG nº 1.736.959-9, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 048.727.548/91, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo na Rua Artur de Souza Marques, nº 6, Vila Tramontano, CEP 05691-000, que se mostra representado a rogo por sua filha **SANDRA REGINA NOAL**, brasileira, portadora da cédula de identidade rg nº 10622338, inscrita no CPF/MF sob nº 013.104.178/90, residente e domiciliada em mesmo endereço acima apontado.

Pelo presente instrumento de procuração a rogo, conforme artigo 595 do Código Civil e entendimento do CNJ nos autos do procedimento administrativo nº 0001464-74.2009.2.00.0000, subscrito por 2 testemunhas, quais sejam, [1] Josenil Coutinho de Freitas, portador da cédula de identidade rg nº 07.885.434-6, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 964.642.327-20, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo na Rua General Almério de Mouta, nº 14, Vila Tramontano, CEP 05690-080, e [2] Caio Casanova Reis, portador da cédula de identidade rg nº 28.146.155-7, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 290.193.838-84, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo na Rua Antônio Fernandes de oliveira, 97, Jardim Ubirajara, nomeia e constitui seu bastante procurador os advogados **RENATO MALDONADO TERZENOV**, inscrito na OAB/SP sob n 140.534, **LUIZ GUILHERME DOMICIANO DOS SANTOS**, devidamente inscrito na OAB/SP sob nº 424.814, ambos com escritório localizado nesta Capital do Estado de São Paulo na Rua Visconde de Inhomirim, 137, sala 1, 2 e 4, Mooca, CEP 03120-000, email: rnterzenov@uol.com.br, celular 98259-8155, do primeiro e luizds18@outlook.com, celular 98627-1281 do segundo, ainda, **TERZENOV SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, com sede no endereço acima bem como contatos na mesma forma, inscrita na OAB/SP sob nº 22.177, com CNPJ/MF sob nº 27.932.507/0001-30, aos quais confere amplos poderes para o fôro em geral, com a cláusula "ad - judicium et extra", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, praticando enfim todos os demais atos judiciais e extrajudiciais necessários, receber intimações, louvar-se em peritos ou impugná-los, tomar posse de bens em nome do outorgante, fazer impugnações licitar ou relicitar sobre quaisquer bens, fazer arrecadações e adjudicações, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, reconhecer a procedência do pedido, requerer ou ingressar em processos de inventário, fazendo as declarações necessárias, concordar ou discordar com as que tenham sido feitas, aceitar inventariança ou inventariante pedir destituição do

[Handwritten signatures]

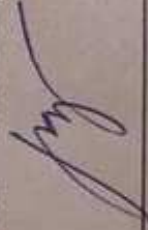
PROCURAÇÃO "AD - JUDICIA ET EXTRA"

Outorgante: SANDRA REGINA NOAL, brasileira, portadora da cédula de identidade rg nº 10622338, inscrita no CPF/MF sob nº 033.104.378/90, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo na Rua Artur de Souza Marques, nº 6, Vila Tramontano, CEP 05691-000.

Pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seu bastante procurador os advogados **RENATO MALDONADO TERZENOV**, inscrito na OAB/SP sob n. 140.534, **LUIZ GUILHERME DOMICIANO DOS SANTOS**, devidamente inscrito na OAB/SP sob nº 424.814, ambos com escritório localizado nesta Capital do Estado de São Paulo na Rua Visconde de Inhomirim, 137, sala 1, 2 e 4, Mooca, CEP 03120-000, email: rnterzenov@uol.com.br, celular 98259-8155, do primeiro e luizds18@outlook.com, celular 98627-1281 do segundo, ainda, **TERZENOV SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, com sede no endereço acima bem como contatos na mesma forma, inscrita na OAB/SP sob nº 22.177, com CNPJ/MF sob nº 27.932.507/0001-30, aos quais confere amplos poderes para o fóro em geral, com a cláusula "ad - judicium et extra", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, praticando enfim todos os demais atos judiciais e extrajudiciais necessários, receber intimações, louvar-se em peritos ou impugná-los, tomar posse de bens em nome do outorgante, fazer impugnações lícitas ou relicitar sobre quaisquer bens, fazer arrecadações e adjudicações, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, reconhecer a procedência do pedido, requerer ou ingressar em processos de inventário, fazendo as declarações necessárias, concordar ou discordar com as que tenham sido feitas, aceitar inventariação ou inventariante pedir destituição do inventariando ou testamentário, concordar ou não com os cálculos e partilhas, firmar compromissos e termos, transigir, desistir, acordar, concordar, receber e dar quitação de quaisquer quantias a que o outorgante tenha direito em face do exercício deste mandato ora conferido e substabelecer, tudo na forma do artigo 105 do CPC, especificamente para representar o outorgante nos autos do processo nº 1000891-44.2020.8.26.0247.

São Paulo, 06 de julho de 2020.

Assinatura - Sandra Regina Noal:



Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam efetuados em crédito conta/poupança.

A+ A- P P A

Olá Sr. LEANDRO CORREA 369578 - leandro.correa , última visita em 13/08/2020, 07:45hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

USUÁRIO

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

Mandado Gravado - 20200814080947041460

Processo

Número do Processo: 1000886-56.2019.8.26.0247

Comarca: Ilhabela

Foro: Foro De Ilhabela

Ofício/Cartório: Cartório Da Vara Única

Vara: Vara Única

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
Partes:	Autor	João Vitor Delgado Noal	442.951.678-27
	Adv. Autor	Luciane dos Santos Magalhães	145.700.978-12
	Réu	Ivo Noal	048.727.548-91
	Adv. Réu	Luciane dos Santos Magalhães	145.700.978-12

Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

	Número da Conta Judicial	Valor Depositado																
—	<input checked="" type="checkbox"/> 300113658709	R\$ 2.500,00																
Contas Judiciais do Processo*	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº Parcela</th> <th>Data do Depósito</th> <th>Nome do Depositante</th> <th>CPF/CNPJ Depositante</th> <th>Valor Depositado</th> <th>Valor Agendado</th> <th>Valor Bloqueado</th> <th>Valor Disponível</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 1</td> <td>11/07/2019</td> <td>LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA</td> <td>23.341.409/0001-77</td> <td>R\$ 0,00</td> <td>R\$ 0,00</td> <td>R\$ 0,00</td> <td>R\$ 0,00</td> </tr> </tbody> </table>	Nº Parcela	Data do Depósito	Nome do Depositante	CPF/CNPJ Depositante	Valor Depositado	Valor Agendado	Valor Bloqueado	Valor Disponível	<input checked="" type="checkbox"/> 1	11/07/2019	LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA	23.341.409/0001-77	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
	Nº Parcela	Data do Depósito	Nome do Depositante	CPF/CNPJ Depositante	Valor Depositado	Valor Agendado	Valor Bloqueado	Valor Disponível										
<input checked="" type="checkbox"/> 1	11/07/2019	LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA	23.341.409/0001-77	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00											
—	<input checked="" type="checkbox"/> 5000103840521	R\$ 2.500,00																
Contas Judiciais do Processo*	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº Parcela</th> <th>Data do Depósito</th> <th>Nome do Depositante</th> <th>CPF/CNPJ Depositante</th> <th>Valor Depositado</th> <th>Valor Agendado</th> <th>Valor Bloqueado</th> <th>Valor Disponível</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 1</td> <td>02/03/2020</td> <td>LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA</td> <td>23.341.409/0001-77</td> <td>R\$ 2.500,00</td> <td>R\$ 2.500,00</td> <td>R\$ 0,00</td> <td>R\$ 0,00</td> </tr> </tbody> </table>	Nº Parcela	Data do Depósito	Nome do Depositante	CPF/CNPJ Depositante	Valor Depositado	Valor Agendado	Valor Bloqueado	Valor Disponível	<input checked="" type="checkbox"/> 1	02/03/2020	LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA	23.341.409/0001-77	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
	Nº Parcela	Data do Depósito	Nome do Depositante	CPF/CNPJ Depositante	Valor Depositado	Valor Agendado	Valor Bloqueado	Valor Disponível										
<input checked="" type="checkbox"/> 1	02/03/2020	LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA	23.341.409/0001-77	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00											

Saldo de Capital Disponível 0,00

Visualizar Solicitação

Crédito em Conta no Banco do Brasil

Número da Solicitação	Número da Conta
1	300113658709
	5000103840521

Tipo de Beneficiário	Terceiro
CPF/CNPJ do Beneficiário	906.129.498-34
Nome Beneficiário	PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO
Tipo de Crédito	Conta Corrente
Agência (Sem Dígito Verificador)	4135
Número da Conta	12514 - 8
Tipo de Resgate	Valor Total da Conta

Valor (R\$)	2.525,78
Valor do Levantamento	Com Correção

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

COMARCA DE ILHABELA

FORO DE ILHABELA

VARA ÚNICA

Rua Benedito dos Anjos Sampaio, 29, Sala 01, Barra Velha - CEP

11630-000, Fone: (12) 3895-8734, Ilhabela-SP - E-mail:

ilhabela@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1000886-56.2019.8.26.0247**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**
 Autor: **João Vitor Delgado Noal**
 Réu: **Ivo Noal**

C E R T I D ã O – HONORÁRIOS PERICIAIS FALTANTES

Certifico e dou fé que, apesar de constar no formulário de fls. 1023 que o valor a ser levantado pelo perito é de R\$ 5.000,00 observa-se que metade deste saldo já foi a ele levantado conforme fls. 993. Contudo anoto que dos honorários definitivos fixados em R\$ 7.310,00 (fls. 988/989 e 997 – concordância do credor) foi depositado pela gestora Lance Judicial apenas R\$ 5.000,00 (vide fls. 449/450, 962/963 e 1034 – extrato). Restando pendentes de pagamento R\$ 2.310,00. Nada Mais. Ilhabela, 14 de agosto de 2020. Eu, ____, Leandro Correa, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0316/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Oswaldo Segamarchi Neto (OAB 92475/SP)	D.J.E
Luciane dos Santos Magalhães (OAB 158581/SP)	D.J.E
Bárbara dos Santos Magalhães Gomes (OAB 381172/SP)	D.J.E
Rafaela Alvarez Morales (OAB 347217/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E
Manoel Manzano Junior (OAB 108296/SP)	D.J.E
Valter Lanza Neto (OAB 278150/SP)	D.J.E
Renato Maldonado Terzenov (OAB 140534/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Regularize a parte requerida a representação processual em razão da última petição. De qualquer sorte, constam outros advogados outrora anotados. No mais, manifestem-se as partes sobre o laudo pericial final (fls. 1014/1021), e devidos esclarecimentos, pelo prazo comum de 15 dias. Sem prejuízo, expeça-se de pronto o MLE em favor do perito nos termos do formulário de fls. 1023. Int."

Do que dou fé.
Ilhabela, 17 de agosto de 2020.

Rafael Neris de Sá Camboa

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0316/2020, foi disponibilizado na página 60/88 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Oswaldo Segamarchi Neto (OAB 92475/SP)
Luciane dos Santos Magalhães (OAB 158581/SP)
Bárbara dos Santos Magalhães Gomes (OAB 381172/SP)
Rafaela Alvarez Morales (OAB 347217/SP)
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)
Manoel Manzano Junior (OAB 108296/SP)
Valter Lanza Neto (OAB 278150/SP)
Renato Maldonado Terzenov (OAB 140534/SP)

Teor do ato: "Vistos. Regularize a parte requerida a representação processual em razão da última petição. De qualquer sorte, constam outros advogados outrora anotados. No mais, manifestem-se as partes sobre o laudo pericial final (fls. 1014/1021), e devidos esclarecimentos, pelo prazo comum de 15 dias. Sem prejuízo, expeça-se de pronto o MLE em favor do perito nos termos do formulário de fls. 1023. Int."

Ilhabela, 18 de agosto de 2020.

Rafael Neris de Sá Camboa
Supervisor de Serviço