

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

*Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca  
de São Vicente - S.P.*

**Processo**: 1000232-44.2018.8.26.0590

**Ação**: Cumprimento de sentença - Construção / Penhora /  
Avaliação / Indisponibilidade de Bens

**Requerente**: Dario Luiz Gonçalves

**Requerida**: Maria Angélica da Silva Almeida

Viviane Scalia Veloso Pereira, engenheira civil registrada no CREA/SP sob o nº 5061156155, perita judicial nomeada nos autos da Ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizando as diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente,

**L A U D O   P E R I C I A L**

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

**Í N D I C E**

- 1 - OBJETIVO.**
- 2 - VISTORIA DO IMÓVEL.**
- 3 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**
- 4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.**
- 5 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.**
- 6 - PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.**
- 7 - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**
- 8 - QUESITOS.**
- 9 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.**
- 10 - CONCLUSÃO.**
- 11 - ENCERRAMENTO.**

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

## **1 - OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo apurar o valor de mercado para o imóvel situado no Largo Professor Clemente Ferreira nº 91, no bairro Vila Cascatinha, na cidade de São Vicente/SP.

## **2 - VISTORIA DO IMÓVEL**

Devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup>, esta signatária conduziu-se ao imóvel em questão nos dias de 23 de março e 15 de junho de 2024 conforme agendado judicialmente, porém só na segunda ocasião é que teve a oportunidade de apurar detalhadamente no local todos os dados necessários para a realização do presente trabalho.

Na vistoria de 15 de junho de 2024 às 9:30hs, estavam presentes o Sr. Tercio Simei Gonçalves (Patrono do Autor), o Sr. Dario Luiz Gonçalves (Requerente) e a Sra. Ana Lucia dos Santos (Patrona da Requerida).

## **3 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Como já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando situa-se no Largo Professor Clemente Ferreira nº 91, no quarteirão composto pela citada via e pelas Ruas Adolfo Cavalcante, Aviador Bitencourt e Gen. Marcondes Salgado.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**



De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, o imóvel em questão ocupa a quadra 182 do setor fiscal 31.

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação em bloquete sextavado no leito carroçável.

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: escola, padaria, restaurante, supermercado, farmácia, transporte coletivo e outros.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

O terreno que compõe a residência avalianda está localizado a duas quadras de um dos principais corredores de serviço e comércio do município, a Avenida Antônio Emmerich, portanto a situação geo-econômica do entorno apresenta característica mista, existindo tanto habitações residenciais, como construções com destinação comercial e de serviços.

As medidas do terreno em questão são: 6,27 metros de frente por 23,0 metros da frente aos fundos totalizando uma área de 144,21 (cento e quarenta e quatro e vinte e um) metros quadrados, conforme matrícula nº 38.752 acostada aos autos às fls. 344/348 e medidas aferidas "in loco" por esta signatária.

O imóvel avaliando é composto por uma casa assobradada e geminada de um dos lados contendo uma área construída de 140,58 (cento e quarenta, cinquenta e oito) metros quadrados, com as seguintes disposições internas de cômodos:

- ✓ Pavimento térreo: hall de entrada, sala, lavado, cozinha, banheiro social e área de serviço;
- ✓ Pavimento superior: dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro social e um escritório;

Na parte externa do terreno temos: o recuo frontal com garagem descoberta para um veículo, o recuo lateral esquerdo com parte fechada e coberta compondo o hall de entrada e parte descoberta, além do recuo de fundos descoberto.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

Na data da vistoria a casa apresentava-se com manchas de umidade, trincas, rachaduras, alguns ambientes internos e externos sem acabamentos, instalações hidráulicas embutidas (exceto na cozinha) e instalações elétricas inacabadas, além de ausência de serviços de limpeza e manutenção periódicos. Nitidamente foi possível concluir que a casa não está habitada por algum tempo.

Os materiais de acabamento existentes na residência são:

- Hall de entrada: piso cerâmico, paredes no reboco sem pintura, fechamento frontal com porta de alumínio e vidro, vão de acesso ao recuo lateral esquerdo sem fechamento e instalações elétricas parcialmente executadas;
- Sala: piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa corrida, forro de gesso pintado, duas janelas de alumínio com grade, porta de madeira e instalações elétricas aparentemente finalizadas;
- Lavabo: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o forro, forro em lâminas de PVC, porta de madeira, lavatório de padrão econômico e instalações elétricas a serem finalizadas (sem espelhos, tomadas e interruptores). Não há vaso sanitário;
- Cozinha: piso cerâmico, paredes na massa grossa sem o assentamento de azulejos, tubulação hidráulica aparente junto ao piso, pia em granito, forro em gesso, janela de alumínio com grade em ferro, instalações elétricas aparentemente finalizadas e batente de madeira sem porta;

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

- Banheiro social: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janela de alumínio, porta de madeira, vaso sanitário com caixa acoplada, instalações elétricas parcialmente executadas. Não há lavatório e chuveiro instalados;
- Corredor de acesso aos fundos: piso cerâmico parcialmente executado, paredes na massa grossa e porta de madeira;
- Área de serviço coberta e aberta: Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até meia altura e restante no reboco sem acabamento, janela de alumínio (banheiro social), além das instalações elétricas e hidráulicas aparentemente finalizadas;
- Escada: em concreto com revestimento em granilite e mármore, paredes e teto pintados, corrimão de alumínio em um dos lados, janela em vidro fixo com acabamento em alumínio;
- Hall de circulação: piso cerâmico, paredes e teto pintados com tinta látex sobre massa corrida e alçapão em madeira;
- Suíte - dormitório: piso revestido em madeira, paredes pintadas com tinta látex sobre massa corrida, forro em gesso pintado, janela de alumínio, porta de madeira e instalações elétricas aparentemente finalizadas;
- Suíte - banheiro: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janela de alumínio, porta de correr em madeira, instalações elétricas aparentemente finalizadas, lavatório com duas cubas de louça embutidas numa bancada de granito, bacia sanitária, chuveiro e boxe de vidro

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

temperado. Neste banheiro temos uma banheira no interior do boxe, que aparentemente não está instalada;

- Banheiro social: piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, janela de alumínio, porta de madeira, instalações elétricas aparentemente finalizadas, lavatório com uma cuba de louça embutida numa bancada de granito, bacia sanitária, chuveiro e boxe de vidro temperado;
- Dormitório e escritório: pisos revestidos em madeira, paredes pintadas com tinta látex sobre massa corrida, forros em gesso pintados, janelas de alumínio, portas de madeira e instalações elétricas aparentemente finalizadas.

Os materiais de acabamento existentes nos recuos são:

- Recuo frontal: portões em alumínio, piso, muros laterais e pavimento térreo da fachada frontal revestidos com cerâmica;
- Recuo lateral esquerdo e de fundos: pisos em concreto sem acabamento, muros lateral direito e de fundos no reboco, instalações hidráulicas e elétricas realizadas no muro do recuo de fundos (apenas sem fiação). O muro lateral esquerdo possui pintura.

Conforme exposto acima, é possível classificar a unidade avaliada, de acordo com o seu padrão construtivo, como casa padrão médio - limite médio, baseando-se no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" do ano de 2019 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

Os materiais construtivos aplicados na casa são de boa qualidade. Na ocasião da vistoria, a residência encontrava-se com reforma inacabada, sem manutenção e limpeza periódicas, com infiltração no pavimento superior e necessitando de reparos simples a importantes. O imóvel possui uma idade construtiva aparente de aproximadamente 35 anos.

#### **4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Para uma melhor caracterização, juntam-se a seguir ilustrações do imóvel:



FOTOS Nºs 01 E 02: Visualizações das fachadas externa e interna da casa assobradada, respectivamente, localizada no Largo Professor Clemente Ferreira nº 91, no bairro Vila Cascatinha, na cidade de São Vicente/SP.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155



FOTOS N°s 03 E 04: Ilustrações do hall de entrada inacabado à esquerda e do recuo lateral esquerdo à direita. Notar o péssimo estado de conservação e manutenção.



FOTOS N°s 05 E 06: Vistas do recuo de fundos, apenas enfocando lados opostos. Observar a área de serviço com a reforma inacabada.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155



FOTOS N°s 07 E 08: Ilustrações da sala, apenas enfocando lados opostos, com a aplicação de piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa corrida, forro de gesso pintado, duas janelas de alumínio com grade, porta de madeira e instalações elétricas aparentemente finalizadas.



FOTOS N°s 09 E 10: Detalhes do empolamento da pintura no forro, manchas de umidade no forro e paredes, além de rachadura na parede detrás da escada. Notar a ausência de conservação.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**



FOTOS N°s 11 E 12: Vistas do lavabo à esquerda e do banheiro social à direita no pavimento térreo, ambos com reforma inacabada, tanto referente a instalação das peças sanitárias como a instalação elétrica (tomadas, interruptores e espelhos).



FOTOS N°s 13 E 14: Ilustrações da cozinha com piso cerâmico e paredes na massa grossa, sem azulejos aplicados. A foto da esquerda mostra uma tubulação de esgoto aparente junto ao piso (setas vermelhas) e a foto da direita retrata ao fundo, o corredor que dá acesso à área de serviço e ao banheiro social com piso cerâmico inacabado e paredes sem acabamento.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155



FOTOS Nºs 15 E 16: Ilustrações do dormitório da suíte localizado no pavimento superior, enfocando o forro e o piso de madeira danificados por infiltrações, ocasionadas pela ausência de serviços de manutenção na cobertura.

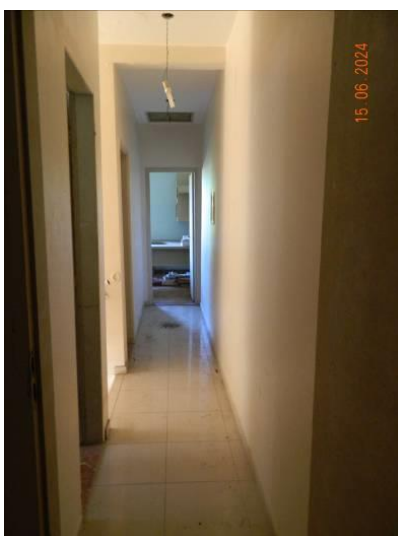


FOTOS Nºs 17 E 18: Vistas do banheiro da suíte enfocando os materiais de acabamento aplicados. Destaca-se que aparentemente a banheira não está instalada.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155



FOTOS N°s 19 E 20: Vistas do dormitório e do escritório do pavimento superior respectivamente, enfocando os materiais de acabamento aplicados e o estado de conservação dos mesmos.



FOTOS N°s 21, 22 E 23: Ilustrações do banheiro social e do hall de circulação do pavimento superior, além da escada, que possui danos oriundos da ausência de manutenção e conservação.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

## 5 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE VENDA DO MERCADO**.

Esta signatária observou às seguintes normas avaliatórias em vigor:

- a) Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14653 - Partes 1 e 2;
- b) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, têm-se dois métodos que são bastante utilizados. Eles são:

- Método Evolutivo.
- Método Comparativo Direto.

### 1- MÉTODO EVOLUTIVO:

Nesta metodologia o valor imobiliário é definido a partir da somatória de duas parcelas, que correspondem ao terreno e a construção, ao resultado acresce-se o fator comercialização.

### 2- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Este método consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante ao avaliando. A obtenção desses elementos comparáveis deve focar as seguintes semelhanças:

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

- a) quanto à localização: - inserido na mesma região geoeconômica;
- b) quanto à situação: - através de índices fiscais da Planta Genérica de Valores do município;
- c) quanto ao padrão construtivo: características físicas da construção;
- d) quanto à idade aparente: estado de conservação que se encontra o imóvel.

Tais detalhes devem ser analisados a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado.

O valor de venda será dado pela seguinte expressão:

$$V_I = vu \times Ac \quad \text{onde:}$$

$V_I$  = valor do imóvel avaliando

$vu$  = valor unitário homogeneizado

$Ac$  = área total construída do imóvel avaliando

No presente caso, esta signatária adotou o Método Comparativo Direto para apurar o real valor de mercado da unidade avalianda, pesquisando imóveis que estão à venda ou que foram recentemente vendidos, todos inseridos na mesma região geoeconômica do avaliando.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

### **5.1. - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA**

Conforme medição realizada "in loco" por esta signatária, a casa avalianda possui uma área construída de aproximadamente 140,58 metros quadrados:

$$Ac = 140,58 \text{ m}^2$$

.....

### **5.2. - VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO**

A presente avaliação visa determinar o valor de venda do imóvel enfocando o mercado imobiliário atual.

A Perita realizou uma pesquisa no município de São Vicente, objetivando a obtenção de parâmetros comparativos de unidades residenciais, verificando ofertas de venda, sendo obtidos 06 (seis) elementos cujos dados estão relacionados no item "6 - Planilha de cálculo do valor de mercado".

Para a realização das operações de homogeneização foram utilizados os seguintes coeficientes:

**a) Fator de oferta - Fo:** aplicação de 10% de desconto sobre o valor de venda dos elementos, com o intuito de eliminar a superestimativa dos vendedores.

$$Fo = 0,90$$

.....

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

**b) Coeficiente de Transposição (localização) -  $C_t$ :** será expresso por:

$$C_t = 1 + \frac{I_{La} - I_{Lc}}{I_{Lc}} \times P_t \quad \text{onde:}$$

$C_t$  = coeficiente de transposição;

$I_{La}$  = índice fiscal do imóvel avaliando;

$I_{Lc}$  = índice fiscal do elemento comparativo;

$P_t$  = parcela de terreno.

O índice fiscal correspondente ao local da unidade avalianda é igual a 400,00, de acordo com a Planta Genérica de São Vicente do ano de 2011 (Lei Complementar nº642 de 10/12/2010).

**c) Coeficiente de padrão construtivo -  $C_{pc}$ :** basear-se-à no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" do ano de 2019 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), por meio da seguinte fórmula:

$$C_{pc} = 1 + \frac{C_a - C_c}{C_c} \times P_c \quad \text{onde:}$$

$C_{pc}$  = coeficiente de padrão construtivo;

$C_a$  = índice do padrão construtivo do imóvel avaliando;

$C_c$  = índice do padrão construtivo do elemento comparativo;

$P_c$  = parcela construção

O padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando é de casa padrão médio - limite médio.

$$C_{pc} = 2,154$$

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

**d) Coeficiente de idade aparente -  $C_i$  será expresso por:**

$$C_i = 1 + \frac{ia - ic}{ic} \times P_c \quad \text{onde:}$$

$C_i$  = coeficiente de idade aparente;

$ia$  = índice obsolescência do imóvel avaliando;

$ic$  = índice obsolescência do elemento comparativo;

$P_c$  = parcela de construção

A casa avalianda não encontra-se em bom estado de manutenção, podendo ser classificada de acordo com seu estado de conservação como letra "F" - necessitando de reparos simples a importantes, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" do ano de 2019 do IBAPE/SP, condizendo com uma idade construtiva aparente de aproximadamente 35 anos.

$$I_a = 0,5340$$

.....

**e) Parcelas de construção e terreno -  $P_c$  e  $P_t$  :** deve-se partir do conceito de que o valor de venda corresponde à venda da parcela "construção" acrescida da parcela "terreno".

Os percentuais relativos à parcela "terreno" ( $P_t$ ) e a parcela "construção" ( $P_c$ ) - serão:

$$P_t = 0,50 \quad \text{e} \quad P_c = 0,50$$

.....

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**

Após a coleta de dados elaborou-se o cálculo da média aritmética e a seguir da média saneada, onde foram eliminados os elementos que se encontravam fora do intervalo de 30%, resultando o valor unitário de:

$$vu = R\$2.741,59 / m^2 \quad (\text{jun}/2024)$$

.....

### 5.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela expressão:

$$V_I = vu \times Ac \quad \text{onde:}$$

$$VI = R\$ R\$2.741,59/m^2 \times 140,58 m^2$$

$$VI = R\$385.412,18 \quad (\text{jun}/2024)$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela Norma, teremos:

$$VI = R\$385.000,00$$

(jun/24)

(em números redondos)

**VALOR IMOBILIÁRIO:** R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais), valor esse calculado para pagamento à vista.  
 Data-base: junho/2024.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

6 - PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

| MÉTODO COMPARATIVO DIRETO                  |                                |                |                 |        |        |          |        |          |      |                  |          |      |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|--------|--------|----------|--------|----------|------|------------------|----------|------|-----------|
| Imóvel                                     | Fonte da pesquisa              | Valor de Venda | Área construída | Ff     | Pc Av. | Pc Pesq. | Fd Av. | Fd Pesq. | Qc   | IL Av.           | IL Pesq. | Qt   | Total     |
| Rua Estevão de Almeida, 415                | HM Imóveis                     | 330.000,00     | 200,00          | 0,90   | 2,154  | 1,497    | 0,534  | 0,352    | 0,50 | 400,00           | 370,00   | 0,50 | 2.371,41  |
| Rua Vereador Agenor Lapenna, 31            | Rodrigues Imóveis/97421-4551   | 410.000,00     | 129,00          | 0,90   | 2,154  | 1,497    | 0,534  | 0,687    | 0,50 | 400,00           | 400,00   | 0,50 | 3.098,87  |
| Rua Vereador Agenor Lapenna, 79            | 3202-2900Lopes Litoral         | 350.000,00     | 129,00          | 0,90   | 2,154  | 1,497    | 0,534  | 0,660    | 0,50 | 400,00           | 400,00   | 0,50 | 2.694,34  |
| Rua Largo Prof. Clemente Ferreira, 23      | 3569-7000 Contrato Imóveis     | 480.000,00     | 149,50          | 0,90   | 2,154  | 2,154    | 0,534  | 0,744    | 0,50 | 400,00           | 400,00   | 0,50 | 2.481,82  |
| Rua Estevão de Almeida, 414                | R3 Real State                  | 375.000,00     | 140,00          | 0,90   | 2,154  | 1,497    | 0,534  | 0,488    | 0,50 | 400,00           | 370,00   | 0,50 | 3.203,07  |
| Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, 13 | Zap imóveis - Contrato Imóveis | 320.000,00     | 110,00          | 0,90   | 2,154  | 1,497    | 0,534  | 0,660    | 0,50 | 400,00           | 500,00   | 0,50 | 2.600,00  |
|                                            |                                |                |                 |        |        |          |        |          |      |                  |          |      |           |
|                                            |                                |                |                 |        |        |          |        |          |      |                  |          |      | 16.449,52 |
|                                            |                                |                |                 |        |        |          |        |          |      | média aritmética |          |      | 2.741,59  |
|                                            |                                |                |                 |        |        |          |        |          |      |                  |          |      | 1.919,11  |
| Valor Imobiliário =                        | R\$ 385.412,18                 |                |                 | jun/24 |        |          |        |          |      |                  |          |      |           |

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

## **7 - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

Após exaustiva pesquisa visando à obtenção de elementos comparativos de locação no entorno do imóvel avaliando, somado as características e peculiaridades tanto do imóvel como da região, comprovou a precariedade da qualidade e quantidade das amostras para uma base confiável.

Tal fato levou esta signatária, evidentemente amparada nas normas técnicas vigentes, a adotar primeiramente o cálculo do valor de venda do imóvel e posteriormente aplicar o Método da Remuneração de Capital, que consiste em considerar o locatício equivalente à renda proporcionada por um capital correspondente ao valor do imóvel, aplicando uma taxa de rendimento justa e compatível com o mercado de locações imobiliárias da região.

Esta metodologia se baseia em calcular o valor de venda do imóvel como um todo, englobando-se as parcelas de terreno, construção e benfeitorias, referindo-se a uma determinada data-base e com preço apropriado para pagamento à vista, posteriormente sobre o valor da propriedade avalianda, deve-se aplicar uma taxa líquida de rendimento compatível com o praticado no mercado, que corresponderá à rentabilidade do capital-imóvel, determinando-se ao final a renda líquida anual a ser gerada por esse bem.

O aluguel procurado é obtido através da simples divisão desse montante pelo número de meses do ano. Assim, tem-se:

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**

$$Vloc = \frac{VI \times tx}{12}$$

onde:

Vloc= valor locativo mensal

VI = valor do imóvel avaliando

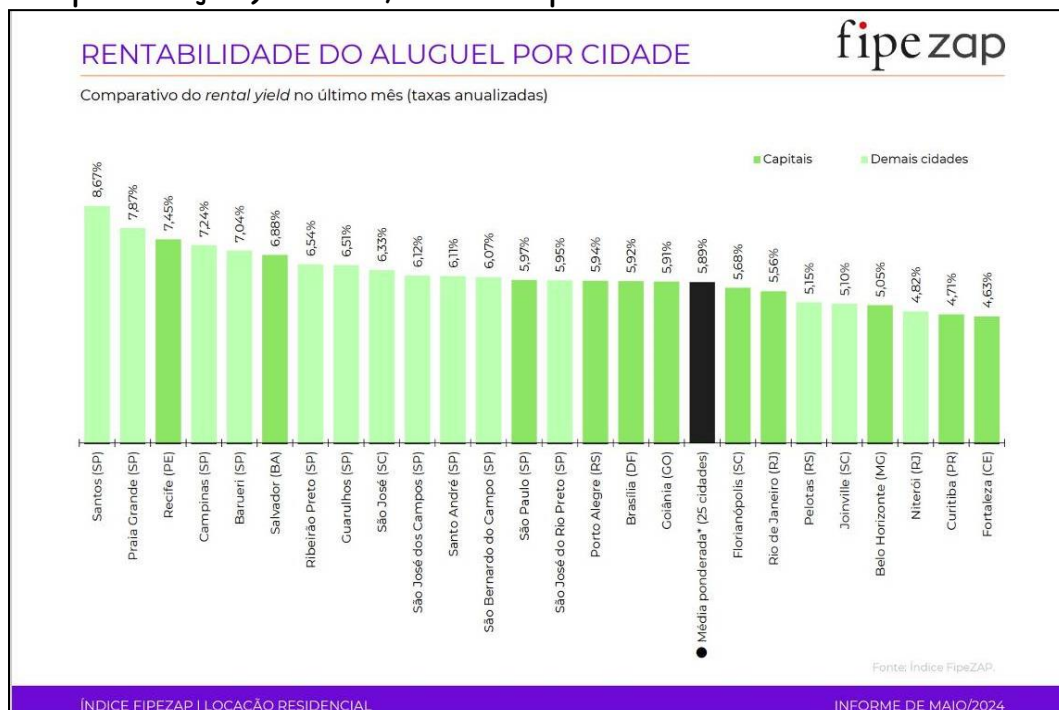
tx = taxa de remuneração do capital-imóvel

## 7.1 - TAXA DE REMUNERAÇÃO

Definido o "capital-imóvel", que no presente caso é R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais), passa-se a estabelecer a renda que tal capital deve proporcionar.

O valor locativo do imóvel aplicado ao presente caso é função do valor total da propriedade e da taxa de renda líquida empregada sobre esse mesmo valor.

O índice FIPE-ZAP referente à rentabilidade de aluguéis residenciais para a data-base de maio/2024 (data da última publicação) é de 7,87% a.a. para a cidade de Praia Grande.



**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**

**ÚLTIMOS RESULTADOS**



Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

| Cidade                |      | Variação Mensal |               | Variação em 2024<br>(acumulada no ano) | Variação Anual<br>(últimos 12 meses) | Preço médio<br>(R\$/m²) | Rental Yield<br>(% a.a.) |
|-----------------------|------|-----------------|---------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                       |      | maio/2024       | abril/2024    |                                        |                                      |                         |                          |
| IPCA                  | IBGE | +0,46%          | +0,38%        | +2,27%                                 | +3,93%                               | -                       | -                        |
| IGP-M                 | FGV  | +0,89%          | +0,31%        | +0,28%                                 | -0,34%                               | -                       | -                        |
| <b>Índice FipeZAP</b> |      | <b>+1,25%</b>   | <b>+1,38%</b> | <b>+6,50%</b>                          | <b>+14,80%</b>                       | <b>45,29</b>            | <b>5,89%</b>             |
| Barueri               | SP   | +0,27%          | -0,34%        | +1,78%                                 | +14,81%                              | 60,11                   | 7,04%                    |
| Campinas              | SP   | +4,03%          | +2,91%        | +11,15%                                | +24,27%                              | 38,81                   | 7,24%                    |
| Guarulhos             | SP   | +1,75%          | +2,01%        | +3,22%                                 | +12,19%                              | 34,36                   | 6,51%                    |
| Praia Grande          | SP   | +1,06%          | +2,53%        | +9,09%                                 | +13,97%                              | 38,07                   | 7,87%                    |
| Ribeirão Preto        | SP   | +1,76%          | +1,36%        | +5,48%                                 | +12,13%                              | 25,29                   | 6,54%                    |
| Santo André           | SP   | +0,22%          | +0,67%        | +4,37%                                 | +12,38%                              | 35,58                   | 6,11%                    |
| Santos                | SP   | +2,58%          | +2,74%        | +8,46%                                 | +23,83%                              | 49,46                   | 8,67%                    |
| São Bernardo do Campo | SP   | +0,46%          | +1,21%        | +5,08%                                 | +15,44%                              | 31,38                   | 6,07%                    |
| São José do Rio Preto | SP   | -0,83%          | +0,62%        | +7,97%                                 | +13,92%                              | 23,70                   | 5,95%                    |
| São José dos Campos   | SP   | +1,69%          | +2,36%        | +9,32%                                 | +14,53%                              | 41,45                   | 6,12%                    |
| Niterói               | RJ   | +1,02%          | +0,48%        | +6,43%                                 | +13,27%                              | 28,73                   | 4,82%                    |
| Pelotas               | RS   | +1,62%          | +1,04%        | +1,76%                                 | +8,96%                               | 17,74                   | 5,15%                    |
| Joinville             | SC   | +1,74%          | +1,07%        | +5,90%                                 | +11,46%                              | 29,79                   | 5,10%                    |
| São José              | SC   | +0,80%          | +2,72%        | +8,14%                                 | +14,55%                              | 40,94                   | 6,33%                    |

Segundo a análise atual do mercado (expostas acima), a taxa de rentabilidade residencial adotada será a da cidade de Praia Grande, visto que não há taxa específica para a cidade de São Vicente e dentre todas as cidades acima elencadas, julgamos ser Praia Grande o município que mais se assemelha às características de São Vicente:

$$t_x = 7,87\%$$

A taxa de remuneração não apresenta grande variação entre os meses, portanto para a data-base de junho de 2024 será adotado o valor correspondente à última publicação.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**

## 7.2 - VALOR LOCATIVO TOTAL DO IMÓVEL

De acordo com todo o exposto acima tem-se que o valor locativo mensal do imóvel como um todo será:

$$V_{loc} = \frac{V_I \times t_x}{12}$$

$$V_{loc} = \frac{R\$385.000,00 \times 0,0787}{12}$$

$$V_{loc} = R\$2.524,96$$

$$V_{loc} = R\$2.500,00$$

(jun/24)

(em números redondos)

**VALOR LOCATIVO MENSAL:** R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, fora encargos. Data-base: jun/2024.

## 8 - QUESITOS

### 8.1 - QUESITOS DO AUTOR FLS. 634/637 DOS AUTOS

**1 - Qual a localização do imóvel?**

**RESPOSTA:** O imóvel avaliando situa-se no Largo Professor Clemente Ferreira nº 91, no bairro Vila Cascatinha, na cidade de São Vicente/SP.

**2 - Quais as vias públicas que complementam a quadra?**

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

**RESPOSTA:** O quarteirão é composto pela citada via do imóvel avaliando e pelas Ruas Adolfo Cavalcante, Aviador Bitencourt e Gen. Marcondes Salgado.

**3 -** De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Vicente, o local onde se encontra o imóvel como está enquadrado?

**RESPOSTA:** De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, o imóvel em questão ocupa a quadra 182 do setor fiscal 31.

**4 -** Qual o índice fiscal?

**RESPOSTA:** O índice fiscal correspondente ao local da unidade avalianda é igual a 400,00, de acordo com a Planta Genérica de São Vicente Oficial do ano de 2011 (Lei Complementar nº642 de 10/12/2010), sem a aplicação do índice de correção monetária anual que é com base no índice oficial de inflação, pois como este reajuste é linear, não influencia nos cálculos.

**5 -** Em que zona está localizado?

**RESPOSTA:** Zona residencial com característica mista, existindo tanto habitações residenciais, como construções com destinação comercial e de serviços.

**6 -** Quais os melhoramentos públicos existentes?

**RESPOSTA:** A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação em bloquete sextavado no leito carroçável.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

**6.1** - Energia elétrica, telefone, gás, rede viária, guias e sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto, rede pluvial, iluminação pública?

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se a resposta do quesito anterior.

**7** - Qual a circunvizinhança?

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**8** - O local apresenta características de uso residencial com qual densidade demográfica?

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se a resposta do quesito 05. Quanto à densidade demográfica, julgamos irrelevante esta informação, pois não está relacionada a questões técnicas de engenharia pertinentes a avaliação do imóvel.

**9** - Quais as características gerais do terreno, tal como forma, tipo de solo aparente (seco, brejoso ou molhado)?

**RESPOSTA:** O terreno é regular, seco, meio de quadra e possui 6,27 metros de frente para a via pública por 23,0 metros da frente aos fundos totalizando uma área de 144,21 (cento e quarenta e quatro e vinte e um) metros quadrados.

**10** - Tem o imóvel frente para o passeio público?

**RESPOSTA:** Sim.

**11** - Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria e ou gradil metálico nas divisas com o passeio público?

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

**RESPOSTA:** O muro frontal é de alvenaria com portões de alumínio, conforme ilustra a foto nº 01 do presente trabalho.

**12 - Qual o tempo que apresenta ter sido construído?**

**RESPOSTA:** Não temos como precisar a data da construção deste muro frontal.

**13 - Possui garagem? Se positivo, qual a quantidade de veículos de passeio pode estacionar no local?**

**RESPOSTA:** Possui garagem térrea descoberta no recuo frontal e tecnicamente apenas para um veículo, visto que há apenas um portão duplo para entrada de automóveis.

**14 - A garagem é no piso térreo e onde fica localizada? Frente do imóvel, lateral ou fundos?**

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se a resposta do quesito anterior.

**14 - Quantos pavimentos possuem o imóvel?**

**RESPOSTA:** Possui 02 pavimentos, sendo térreo e superior.

**14.1 - Em cada pavimento do imóvel, que tipo de cômodo compõe?**

**RESPOSTA:** O pavimento térreo é composto de hall de entrada, sala, lavado, cozinha, banheiro social e área de serviço, enquanto o pavimento superior possui dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro social e um escritório.

**15 - Qual o tipo de construção (concreto, alvenaria, madeira ou outros)?**

**RESPOSTA:** Construção mista de alvenaria e concreto.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

**16 - Qual o tipo de cobertura?**

**RESPOSTA:** Telhas de barro, que na verdade é de cerâmica. O barro (argila) é a matéria prima com que a telha é feita e, após o seu processo de fabricação, o barro se transforma em cerâmica devido às altas temperaturas a que é submetido.

**17 - Possui laje impermeabilizada?**

**RESPOSTA:** A laje situada abaixo do telhado está impermeabilizada, mesmo assim o imóvel apresentava-se danificado por vários pontos de infiltrações advindos da cobertura.

**18 - Possui recuos de todas as divisas do terreno.**

**RESPOSTA:** A casa avalianda é geminada apenas em um dos lados, possuindo recuos frontal, lateral esquerdo e de fundos.

**19 - No ambiente externo do térreo as áreas de circulação de pedestres e veículos são pavimentadas (acimentada e com revestimentos)?**

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**20 - As paredes externas do imóvel possuem revestimento com pintura sobre massa e/ou revestimento cerâmico.**

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

**21** - Existem áreas de lazer em geral (espaço gourmet) e área de recreação?

**RESPOSTA:** Na ocasião da vistoria não foram verificadas áreas de lazer.

**22** - Conta com cercas, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação?

**RESPOSTA:** Na ocasião da vistoria foram verificadas cercas sobre os muros e interfone de comunicação no muro frontal.

**23** - No dia da vistoria foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos revestimentos em acabamento?

**RESPOSTA:** Sim.

**23.1** - Sala: piso revestido com cerâmica; paredes pintadas à látex, sobre massa corrida; teto com pintura sobre massa; janela de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**23.2** - Dormitórios: piso revestido com cerâmica; paredes pintadas à látex, sobre massa corrida; teto com pintura sobre massa; roupeiro padrão embutido/projetado, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

**23.3** - Banheiro: piso revestido com cerâmica; paredes revestidas por azulejos cerâmicos; teto revestido por massa e pintura; porta de madeira e janela de alumínio e vidro;

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**23.3.1** - Nos Banheiros há banheira, lavatório e louças de banheiro que se positivo qual a quantidade?

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**24** - Cozinha: piso revestido com cerâmica; paredes revestidas por azulejos cerâmicos; teto revestido por massa e pintura; armários embutidos; pia; portas de madeira e janela de alumínio e vidro;

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**25** - Na área de serviço: piso revestido com cerâmica; paredes revestidas por azulejos cerâmicos; teto revestido por massa e pintura; tanque de roupas, armários embutidos, janela de alumínio e vidro.

**RESPOSTA:** Respeitosamente, reporte-se ao "Item 3 - Localização e Descrição do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**26** - Quais as áreas e classificação das benfeitorias?

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

**RESPOSTA:** Para a avaliação de um bem é necessário apenas conhecer a área construída total de um imóvel, que da casa em questão é 140,58 m<sup>2</sup>. Em relação às benfeitorias, estão classificadas de acordo com o seu padrão construtivo como casa padrão médio - limite médio, baseando-se no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" do ano de 2019 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

**27 - Qual o valor de avaliação do imóvel e qual o método adotado?**

**RESPOSTA:** O valor da avaliação da casa objeto desta perícia é R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) para a data-base de junho/2024, levando em consideração seu estado atual precário de manutenção e conservação, além do seu estado físico (reforma inacabada). No presente caso, esta signatária adotou o Método Comparativo Direto para apurar o real valor de mercado da unidade avalianda, pesquisando imóveis que estão à venda ou que foram recentemente vendidos, todos inseridos na mesma região geoeconômica.

**28 - Qual o valor de venda do imóvel e qual a fórmula normativa aplicada para apurar seu valor de mercado e para qual mês?**

**RESPOSTA:** O valor de venda do imóvel é o mesmo do valor da avaliação. Respeitosamente, reporte-se ao "Item 5 - Cálculo do Valor de Venda do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**29 - Qual o valor para locação do imóvel adotado no mercado e qual a fórmula normativa adotada?**

**RESPOSTA:** O valor mensal para locação do imóvel é R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), levando em consideração seu estado

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

atual precário de manutenção e conservação, além do seu estado físico (reforma inacabada). Respeitosamente, reporte-se ao "Item 7 - Cálculo do Valor Locativo do Imóvel" contido no Corpo deste trabalho.

**30** - Queira a Sra. Perita descrever e indicar a área total do imóvel.

**RESPOSTA:** A área total do terreno é 144,21 m<sup>2</sup> (6,27 x 23,0 m) e a área total construída é 140,58 m<sup>2</sup>, levando em consideração os 02 pavimentos.

**31** - Queira a Sra. Perita informar se, para a confecção do laudo de avaliação, fez uso de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc.

**RESPOSTA:** Sim, conforme dados contidos na planilha contida no "Item 6 - Planilha de Cálculo do Valor de Mercado".

**32** - Queira a Sra. Perita informar se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural;

**RESPOSTA:** Zona Urbana.

**33** - Queira a Sra. Perita informar o valor por m<sup>2</sup> do imóvel, considerando sua localização, relevo, etc;

**RESPOSTA:** Após a realização das operações de homogeneização adotando os coeficientes pertinentes não apenas à situação geográfica, mas também ao seu estado físico (reforma inacabada) e seu atual estado de conservação e manutenção, o valor unitário homogeneizado do imóvel encontrado foi de R\$2.741,59 / m<sup>2</sup>, para a data-base de junho/2024.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

**34** - Queira a Sra. Perita informar se há benfeitorias no imóvel?  
Em caso positivo, em que consistem e qual o valor?

**RESPOSTA:** O imóvel é avaliado como um todo e não por partes/benfeitorias. Respeitosamente, reporte-se ao Corpo deste laudo.

**35** - Queira a Sra. Perita informar, se o imóvel se encontra em boas condições?

**RESPOSTA:** Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se em estado precário de limpeza, manutenção e conservação, além de reforma inacabada.

**36** - Queira a Sra. Perita informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

**RESPOSTA:** Sim.

**37** - Queira a Sra. Perita informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser enquadrado em qual tipo de padrão (alto, baixo)?

**RESPOSTA:** Baseando-se no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" do ano de 2019 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), pode-se enquadrar o imóvel avaliando, de acordo com o seu padrão construtivo, como casa padrão médio - limite médio.

**38** - Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

**RESPOSTA:** Não há nada a acrescentar.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

## **8.2 - QUESITOS DO RÉU**

Não foram apresentados.

## **9 - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se no nível de precisão **Normal**, conforme preconiza as Normas do IBAPE/SP.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos de dados efetuados pela própria perita, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestadas por terceiros.

O valor da avaliação do imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito juntado à fl. 352 dos autos, está baseado em valores que expressam as condições vigentes do mercado imobiliário local, levando em consideração o estado físico da casa (com reforma inacabada) e o atual estado de conservação e manutenção.

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061156155**

**10 - CONCLUSÃO**

Diante de todo o exposto supra, concluímos que o imóvel localizado no Largo Professor Clemente Ferreira nº 91, em São Vicente/SP, de acordo com a Metodologia aplicada apresenta os seguintes valores atuais de mercado para a data-base de junho/24:

✓ **Valor de venda do imóvel:**

**R\$385.000,00**  
**(trezentos e oitenta e cinco mil reais)**

✓ **Valor locativo mensal do imóvel:**

**R\$2.500,00/mês**  
**(dois mil e quinhentos reais por mês)**

**11 - ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo composto por 36 (trinta e seis) folhas, assinadas digitalmente por esta signatária.

Santos, 05 de julho de 2024.

**Viviane Scalia Veloso Pereira**  
**Engenheira Civil**  
**CREA 5061156155**

**VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA**  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061156155

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de  
São Vicente - SP.

**Processo nº 1000232-44.2018.8.26.0590**

**Viviane Scalia Veloso Pereira**, engenheira civil registrada no CREA-SP sob o nº 5061156155, perita judicial devidamente habilitada nesta D. Vara, nomeada para servir nos autos de **Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens** que **Dario Luiz Gonçalves** move contra **Maria Angélica da Silva Almeida**, em curso por esse D. Juízo, tendo protocolado o Laudo Pericial, vem à presença de V.Ex.ª. apresentar o Mandado de Levantamento Eletrônico - MLE.

Nestes termos, pede deferimento.

Santos, 05 de julho de 2024.

**Viviane Scalia Veloso Pereira**  
Engenheira Civil  
CREA 5061156155

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

**Número do processo** (*padrão CNJ*): 1000232-44.2018.8.26.0590

**Nome do beneficiário do levantamento:** VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA

**CPF/CNPJ:** 260.830.468-07

**Tipo de Beneficiário:**

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_

( X ) Terceiro

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

( X ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 603 e 606

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

**Tipo de levantamento:**

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

( X ) 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:** VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA

**CPF/CNPJ do titular da conta:** 260.830.468-07

**Banco:** Banco do Brasil

**Código do Banco:** 001

**Agência:** 5945-5

**Conta nº:** 1063-4

**Tipo de Conta:** ( X ) Corrente ( ) Poupança

**Observações:** Laudo protocolado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO VICENTE  
6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
(13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: 1000232-44.2018.8.26.0590 - Cumprimento de sentença  
Exequente: Dario Luiz Gonçalves  
Rua Monte Castelo, 295, apto 113, Aviação - CEP 11702-720,  
Fone Com: (11)930221636, Praia Grande-SP  
Executado: Maria Angélica da Silva Almeida

Levantem-se os honorários periciais.  
Sobre o laudo de fls. 665/700.

Int..

São Vicente, 11 de julho de 2024

ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA JÚNIOR.  
Juiz de Direito

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0435/2024, encaminhada para publicação.

| Advogado                               | Forma |
|----------------------------------------|-------|
| Dario Luiz Gonçalves (OAB 184319/SP)   | D.J.E |
| Ana Lucia dos Santos (OAB 263325/SP)   | D.J.E |
| Tercio Simei Gonçalves (OAB 403244/SP) | D.J.E |

Teor do ato: "Levantem-se os honorários periciais. Sobre o laudo de fls. 665/700."

São Vicente, 12 de julho de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0435/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/07/2024. Considera-se a data de publicação em 16/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

**Advogado**

Dario Luiz Gonçalves (OAB 184319/SP)  
Ana Lucia dos Santos (OAB 263325/SP)  
Tercio Simei Gonçalves (OAB 403244/SP)

Teor do ato: "Levantem-se os honorários periciais. Sobre o laudo de fls. 665/700."

São Vicente, 12 de julho de 2024.

## AO D. 6º JUÍZO CIVEL DO FORO E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

Autos 1000232-44.2018.8.26.0590

Dario Luiz Gonçalves, qualificado nos autos do Cumprimento de Sentença indicado, que move em face de Maria Angelica da Silva Almeida, vem, respeitosamente, por seu patrono, **declarar ciente do laudo pericial de folhas 665/700, requerendo sua homologação e abertura de prazo para apresentar Edital e indicação de leiloeiro para praceamento.**

Nestes termos, pede deferimento

São Vicente/SP, 15 de julho de 2024.

TERCIO SIMEI GONÇALVES

OAB/SP403244