

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA



3 DE FEVEREIRO DE 1874

SÃO PAULO

000 1673-04

JUIZO DE DIREITO DA

Foro de Valinhos / 1ª Vara



0001673-04.2012.8.26.0650

PRIORIDADE (EST. DO IDOSO)

CAR

ESC

Classe : Execução de Título Extrajudicial
 Assunto principal : Transferência de cotas
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 478.682,58
 Volume : 1/2
 Exepte : **Roberto Salamanduka**
 Advogado : Rafael Luz Salmeron (OAB: 275940/SP) e outro
 Exectdo : **Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda**
 Advogado : Ricardo de Oliveira Laiter (OAB: 268147/SP) e outro
 Perito : Marcio Monaco

Observação

Foro de Valinhos / 1ª Vara

0001673-04.2012.8.26.0650

PRIORIDADE (EST. DO IDOSO)

Observação : Fontes(marcio@monacofontes.com.br)
 Ação: 31087 - Execução de Título Extrajudicial
 Ação Complementar: 31087 - Execução de Título Extrajudicial
 Distribuição : Livre - 21/03/2012 10:11:05

Em aut que Eu,

2012/000374

Titular 01

11
Vara

subscr.

REG. SOB nº

LIVRO nº

- Fls.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VALINHOS /SP,

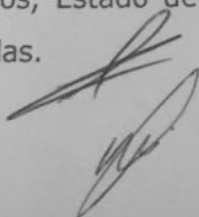
02
f

11SP 201203151719 650.01.2012.001673-2

ROBERTO SALAMANDUKA, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 6.765.298 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 654.117.068-15, residente e domiciliado à Rua Estrada dos Limas, s/n, Sítio Nossa Senhora Aparecida II, Ribeirão dos Limas, CEP:12.910-00, Monte Alegre do Sul - SP, por seus advogados infra-assinados (**Doc. 01**), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 566 e seguintes do Código de Processo Civil, propor a presente

EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

em face de **MARJOAN PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.809.767/0001-78, com sede na Alameda dos Jambeiros, nº 210, Parque Valinhos, CEP 13.274-706, município de Valinhos, Estado de São Paulo (**Doc. 02**), pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.



I. FATOS

1. Exequente e Executada pactuaram na data de 22 de junho de 2009 competente Instrumento de Cessão e Transferência de Quotas de Sociedade a Prazo (**Doc. 03**).

2. Em linhas gerais, mediante a assinatura do instrumento em questão, restou acordada a cessão e transferência das quotas sociais da sociedade empresarial ALMAK INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., de então titularidade do Exequente, à Executada, pelo valor certo e exigível de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

3. Transcreve-se a seguir as cláusulas 5ª, 6ª e 7ª do Instrumento de Cessão e Transferência de Quotas de Sociedade a Prazo, que claramente apresentam o valor total pactuado, a forma de pagamento e as penalidades acordadas pelo inadimplemento contratual:

"(...)

5º - Os **CEDENTES**, por este instrumento, cedem ao **CESSIONÁRIO** às quotas sociais de que são titulares já integralizadas, assim como, todos os ativos descritos no protocolo de intenções, pelo valor certo e exigível de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), assim como todos os seus direitos e obrigações contratuais.

6º - O **CESSIONÁRIO** pagará o valor total referido na cláusula anterior, da seguinte forma:

A - R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no ato da assinatura deste instrumento, mediante recibo de contra entrega de pagamento ou através de transferência bancária, banco Itaú, agência 3768, conta corrente 27.335-5, em nome do **CEDENTE**;

B - O saldo remanescente de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), em 14 (quatorze) parcelas fixas de R\$ 100.000,00 representadas por 14 Notas Promissórias firmadas neste ato, cujos vencimentos ocorrerão a cada 30 (trinta) dias subseqüentes, contados do primeiro vencimento 24 de julho de 2009.

C - As parcelas não sofrerão reajustes ou correção, com exceção das penalidades descritas neste instrumento.

7º - Ocorrendo atraso no pagamento da parcela, a mesma sofrerá acréscimo de multa no importe de 2% e juros de mora a base de 1% ao mês, sob seu valor nominal.

(...)"



04

4. Conforme se apresenta no contrato firmado, fora pactuado entre as partes a realização de 15 (quinze) pagamentos sucessivos no importe de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o primeiro com vencimento na data de assinatura do instrumento - 22/06/2009 - e outras 14 (quatorze) parcelas fixas de mesmo valor com vencimento a cada 30 (trinta) dias.

5. Ocorre que a Executada não cumpriu com a totalidade de suas obrigações contratuais, de forma que TODAS as parcelas recolhidas ou parcialmente recolhidas tiveram seus pagamentos realizados com ATRASO, conforme restará demonstrado na planilha de memória de cálculos mencionada abaixo.

6. Vale igualmente esclarecer que as últimas 03 (três) parcelas de pagamentos pactuadas, quais sejam as parcelas 12, 13 e 14, NÃO FORAM PAGAS PELA EXECUTADA até o presente momento, bem como que a parcela 11 restou parcialmente inadimplida.

7. Dessa forma, conforme se apresenta e se demonstra na Memória de Cálculos (**Doc. 04**) anexada a presente exordial, esta elaborada na forma do artigo 614, inciso II do Código de Processo Civil, incluindo-se correção monetária, multa e juros de mora, o Exeçüente é credor da Executada de saldo contratual histórico¹ no importe de R\$ 306.230,00 (trezentos e seis duzentos e trinta reais).

8. Tendo em vista que Executada não respeitou as condições de pagamento acordadas contratualmente, tendo efetuado a seu bel prazer (i) pagamentos fora das datas aprazadas e (ii) em valores distintos do que fora contratado, o Exeçüente é credor da Executada da quantia atualizada de **R\$ 478.682,58 (quatrocentos e setenta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos)**, haja vista a incidência dos juros de mora e multa contratados, além da correção monetária do período. Segue abaixo quadro resumo da dívida apurada:

PARCELA	VALOR HISTÓRICO	VENCIMENTO	SALDO ATUALIZADO ²
Assinatura	R\$ 100.000,00	22/06/2009	R\$ 3.420,00
01 de 14	R\$ 100.000,00	24/07/2009	R\$ 3.069,00
02 de 14	R\$ 100.000,00	24/08/2009	R\$ 3.062,43

¹ "Saldo contratual histórico", neste caso, se refere à soma aritmética simples dos valores principais das parcelas em aberto, quais sejam as parcelas 11, 12, 13 e 14).

² "SALDO ATUALIZADO" se refere a soma dos valores principais não pagos, corrigidos monetariamente, acrescidos dos juros moratórios e multa contratuais.

05
[Handwritten signature]

03 de 14	R\$ 100.000,00	24/09/2009	R\$ 4.187,39
04 de 14	R\$ 100.000,00	26/10/2009	R\$ 4.527,45
05 de 14	R\$ 100.000,00	24/11/2009	R\$ 3.370,00
06 de 14	R\$ 100.000,00	24/12/2009	R\$ 3.140,89
07 de 14	R\$ 100.000,00	24/01/2010	R\$ 5.565,52
08 de 14	R\$ 100.000,00	24/02/2010	R\$ 6.679,44
09 de 14	R\$ 100.000,00	24/03/2010	R\$ 6.755,90
10 de 14	R\$ 100.000,00	24/04/2010	R\$ 7.079,45
11 de 14	R\$ 100.000,00	24/05/2010	R\$ 31.087,78
12 de 14	R\$ 100.000,00	24/06/2010	R\$ 133.106,01
13 de 14	R\$ 100.000,00	24/07/2010	R\$ 132.227,25
14 de 14	R\$ 100.000,00	24/08/2010	R\$ 131.304,47
TOTAL:			R\$ 478.682,58

9. Importante esclarecer, ainda, que apesar da previsão contratual trazida pela Cláusula 6ª - item B, as mencionadas notas promissórias não chegaram a ser confeccionadas e firmadas.

10. Por fim, *mister* mencionar que reiteradas tentativas de acordo amigável foram realizadas pelo Exeqüente junto à Executada, sem, contudo, lograr êxito; não lhe restando, pois, outra alternativa para o recebimento de seu crédito que não a busca da presente tutela jurisdicional.

II. DIREITO

11. Conforme se depreende do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil, concede a lei processual força de título executivo ao "documento particular assinado pelo devedor e duas testemunhas":

"Artigo 585 - **São títulos executivos extrajudiciais:**

(...)

II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; **o documento particular assinado por duas testemunhas;** o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores.

(...)"

- Grifamos

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

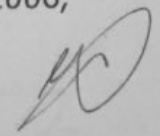
06
/

12. Outro não é o entendimento da jurisprudência pátria, conforme se verifica no acórdão de lavra da Desembargadora Maria Lúcia Pizzoti do Colendo Tribunal de Justiça de São Paulo, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL TESTEMUNHA FUNCIONÁRIO DO CREDOR
1 Tratando-se de execução de contrato de empréstimo, mostra-se desnecessária a juntada aos autos dos originais dos cheques emitidos para garantia do cumprimento do pacto, pois as cédulas foram emitidas apenas em garantia do pagamento, não constituindo o objeto principal da execução; 2 A circunstância da testemunha ser servidor ou funcionário da parte não cria por esse simples fato a condição de suspeito, ensejando que possui interesse no litígio. **O instrumento particular firmado pelas partes e por duas testemunhas é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, inc. II do CPC.** RECURSO IMPROVIDO (AGRAVO DE INSTRUMENTO EXCEÇÃO DE PRE EXECUTIVIDADE TITULO EXTRAJUDICIAL TESTEMUNHA FUNCIONARIO DO CREDOR, Nº 2027700220118260000, 20ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 05/03/2012, 08/03/2012)
- Grifamos

13. Vale ainda esclarecer que a obrigação de pagar a dívida persiste ainda que tenham ocorrido pagamentos parciais, entendimento no qual coadunam nossos tribunais, como se observa da decisão exarada pelo Desembargador Venílton Cavalcante Marreira - Tribunal de Justiça de São Paulo - transcrito a seguir:

EMBARGOS DO DEVEDOR - PAGAMENTO PARCIAL - PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS EMBARGOS SEM SUCUMBÊNCIA - APELAÇÃO DA SEGURADORA - ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO - MÁ-FÉ PARTE ADVERSA EXCLUI A OBRIGAÇÃO - RECURSO ADESIVO DO BENEFICIÁRIO - JUROS CONSTITUCIONAIS DE 12% AA. - Em embargos, acolhida a alegação de pagamento parcial, condenando-se a seguradora ao pagamento da diferença entre a quantia devida e o valor pago. Apelação da Seguradora a que se nega provimento, **pois o pagamento parcial não extingue a obrigação.** Apelação da beneficiária rejeitada pois os juros foram fixados no v. acórdão proferido na fase de conhecimento. Tese superada pela coisa julgada. Má-fé não configurada. Equívocos recíprocos, da seguradora ao pagar quantia menor e da beneficiária ao executar quantia superior a devida - Compensação da sucumbência justificada. Sentença mantida. Recursos principal e adesivo a que se nega provimento.
(APELAÇÃO COM REVISÃO Nº 9111685-83.2005.8.26.0000 - 27ª Câmara do D.QUARTO Grupo (Ext.2º TAC) - Data de Julgamento: 09/02/2006, Data de Registro:16/02/2006).



14. No atinente a incidência de multa contratual, juros moratórios e correção monetária sobre o saldo não adimplido das parcelas, importante trazer a tona que tanto a doutrina quanto a jurisprudência pátria possuem entendimento uníssono no sentido de que os 03 (três) institutos coexistem de forma pacífica.
15. No que diz respeito a correção monetária aplicada ao saldo inadimplido das parcelas, ou ainda aplicada sobre os valores pagos em atraso como medida de atualização, destaca-se que a jurisprudência pátria entende que, independentemente de expressa previsão contratual, referido instituto deve incidir sobre os pagamentos em atraso.
16. Com relação aos juros de mora, entende o Exequente, em linha com o entendimento jurisprudencial atual, que são devidos a partir do vencimento de cada parcela em atraso, conforme claramente demonstrado na Memória de Cálculos anexada.
17. Destacam-se as seguintes decisões do Superior Tribunal de Justiça ("STJ") e Tribunal de Justiça de São Paulo ("TJSP"), respectivamente, neste sentido:

ADMINISTRATIVO - CORREÇÃO MONETÁRIA - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO - PAGAMENTO COM ATRASO - JUROS DE MORA - TERMO A QUO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - EMPRESA DE ECONOMIA MISTA - FIXAÇÃO COM BASE NO ART. 20, § 3º DO CPC.

1. A jurisprudência desta Corte é firme e pacífica quanto à incidência de correção monetária nos pagamentos em atraso, mesmo que não haja previsão contratual.

2. A única exceção é quando o credor, ao receber a parcela devida, mesmo em atraso, dá quitação plena.

3. A simples consignação de recebimento no anverso da fatura não induz à quitação plena.

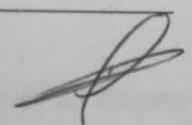
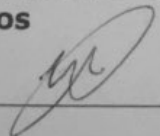
4. Juros de mora devidos a partir do vencimento de cada parcela em atraso, nos termos do art. 960 do CC, por se tratar de inadimplemento de obrigação positiva e líquida. Inexistência de violação ao art. 1.536, § 2º do CC.

5. Sendo a demandada sociedade de economia mista, os honorários advocatícios devem ser fixados com base no art. 20, § 3º do CPC e não no § 4º do mesmo dispositivo e, portanto, deve obedecer os limites mínimo e máximo estabelecidos.

6. Recursos especiais improvidos

REsp 437203 SP 2002/0061162-2 - Ministra ELIANA CALMON - T2 - SEGUNDA TURMA - 16/10/2002

- Grifamos



PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS MENSALIDADES ESCOLARES EM ATRASO COBRANÇA JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA INCIDÊNCIA A PARTIR DE CADA VENCIMENTO RECURSO NÃO PROVIDO.

Os juros de mora e a correção monetária são devidos a partir do inadimplemento de cada parcela. Tratando-se de obrigação positiva e líquida, a mora decorre de pleno direito, servindo a correção monetária para simples atualização do valor que não foi quitado na data correta.

APL 249229020098260196 SP 0024922-90.2009.8.26.0196 - Paulo Ayrosa - 31ª Câmara de Direito Privado - 04/10/2011
- Grifamos

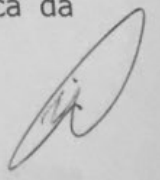
III. AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS – ARTIGO 615-A DO CPC

18. Informa o Exeqüente, que através de pesquisa de existência de bens em nome da Executada, verificou a existência de imóvel registrado sob a matrícula nº 165 (**Doc. 05**), e do imóvel registrado sob a matrícula nº 166 (**Doc. 06**), ambos registrados perante o 01º Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos-SP³, adquiridos pela Executada a título de Venda e Compra, livres de quaisquer ônus ou gravames.

19. Cumpre esclarecer que o Exeqüente, no ato de distribuição da presente execução, irá requerer a respectiva certidão de distribuição com o objetivo de promover a averbação da presente dívida no corpo das matrículas supramencionadas, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

"Art. 615-A. O exeqüente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto."

20. Outrossim, informa ainda que de acordo com o disposto no § 1º, do aludido artigo 615-A do CPC, promoverá a comunicação deste MM. Juízo acerca da referidas averbações, dentro do prazo previsto de 10 (dez) dias.



³ Esclarece o Exequente que as referidas consultas/certidões de matrícula foram obtidas através do sistema ARISP, mediante certificação digital.

IV. PEDIDO

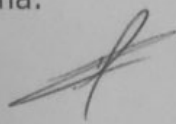
21. Ante ao exposto, é a presente para requerer se digne esse MM. Juízo:

- i. a receber a presente ação, determinando a imediata citação da Executada por meio de oficial de justiça para, no prazo máximo de 03 (três) dias, efetuar o pronto pagamento da dívida no valor de **R\$ 478.682,58 (quatrocentos e setenta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos)**, acrescidos de eventuais juros legais incidentes a partir da citação;
- ii. caso não seja realizado o pagamento, requer desde já, com fundamento no artigo 615 A, do CPC, seja determinada a penhora dos imóveis indicados no "item 18" da presente exordial (**Docs. 05 e 06**), com expedição dos competentes ofícios ao 01º Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, a fim de inibir qualquer ato fraudulento que frustre o êxito desta demanda, bem como garantir o efetivo recebimento do valor devido;
- iii. requer, ainda, a fixação dos honorários sucumbenciais a serem pagos pela ora Executada, na forma do artigo 20, parágrafo 4º do CPC, bem como a condenação da Executada no pagamento das custas processuais;

22. Requer igualmente a juntada aos autos do incluso comprovante de recolhimento das custas iniciais, da guia de custas de diligência de oficial de justiça e do comprovante de recolhimento da taxa de mandatodevidamente quitada (**Docs. 07, 08 e 09**).

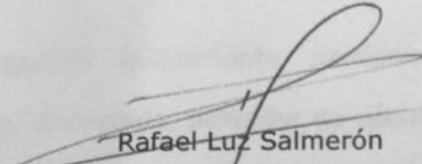
23. Dá-se à causa o valor de **R\$ 478.682,58 (quatrocentos e setenta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos)**.

24. Por derradeiro, requer que todas as intimações/ publicações sejam feitas em nome dos procuradores da Exeqüente, Drs. **Rafael Luz Salmerón - OAB/SP 275.940** e **Carlos Gustavo Kimura - OAB/SP 267.086**, ambos com endereço profissional constante do rodapé da primeira página.

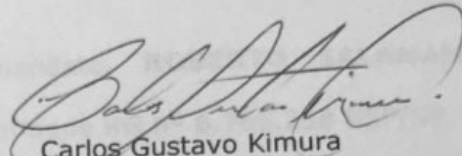


Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 15 de Março de 2.012.



Rafael Luz Salmerón
OAB/SP 275.940



Carlos Gustavo Kimura
OAB/SP 267.086

18.02.005.A



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

130
u

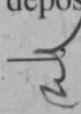
ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico n°:
Classe - Assunto:
Exequente:
Executado:

0001673-04.2012.8.26.0650
Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Roberto Salamanduka
Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Lavrado em cartório, aos 18/01/2016, Termo de Penhora sobre o seguinte bem: "Lote de terreno n° 25, situado na Quadra 'B', do loteamento denominado Macuco, na cidade e comarca de Valinhos, encerrando uma área total de 27,564,00m² ou 2,75,64 Ha, cuja divisa começa na Estrada 'C', seguindo em direção oposta a essa estrada, mede 410,00m em reta; desse ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de 66,00m, defletindo novamente à esquerda, e segue em reta numa extensão de 50,00m aproximadamente, até encontrar o córrego; daí segue em linha sinuosa, acompanhando o córrego numa extensão de 525,00m, até encontrar a estrada 'C', defletindo à esquerda, acompanha a mesma estrada em curva por duas linhas, sendo uma de 60,00m e outra de 60,00m, até encontrar o ponto de partida, confrontando com o lote n° 26 de um lado com o córrego nos fundos, e com o lote 24 e a quadra 'B' do outro lado, matrícula n° 165-1, 1º CRI de Valinhos", ficando a executada, através de seu procurador, constituída depositária. Nada Mais. Valinhos, 18 de janeiro de 2016. Eu,  Maria Cristina De Lucca, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico ainda que o ATO acima, CONSTANTE DA RELAÇÃO 19/2016 foi disponibilizado na página _____ do D.J.E. em _____. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Eu, Escrevente, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

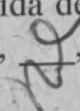
ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico n.º:
Classe - Assunto:
Exequente:
Executado:

0001673-04.2012.8.26.0650
Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Roberto Salamanduka
Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Lavrado em cartório, aos 18/01/2016, Termo de Penhora sobre o seguinte bem: "Lote de terreno nº 26, situado na Quadra 'B', do loteamento denominado Macuco, na cidade e comarca de Valinhos, encerrando uma área total de 19.636m² ou 1,96,36 Ha, fazendo frente para a Estrada 'C', onde mede 52,00m e curva; 410,00m de um lado, confrontando com o lote 25; 318,00m de outro lado, onde confronta com o lote 27; e 90,00 nos fundos, confrontando com o córrego, matrícula nº 166-1, 1º CRI de Valinhos", ficando a executada, através de seu procurador, constituída depositária. Nada Mais. Valinhos, 18 de janeiro de 2016. Eu, , Maria Cristina De Lucca, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico ainda que o ATO acima, CONSTANTE DA RELAÇÃO 19/2016 foi disponibilizado na página _____ do D.J.E. em _____. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Eu, Escrevente, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

132

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico n°:
Classe - Assunto:
Exeqüente:
Executado:

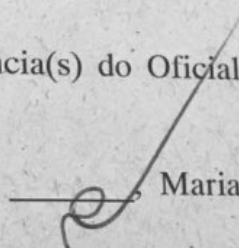
0001673-04.2012.8.26.0650
Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Roberto Salamanduka
Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado,
nos termos do artigo 162, § 4º do C.P.C., Normas de Serviço da Corregedoria e
Comunicado CG n°. 1307/2007.

Vistas dos autos ao autor para:

(x) recolher, em 05 dias, a(s) diligência(s) do Oficial de Justiça para a expedição de
mandado de avaliação.

Valinhos, 18 de janeiro de 2016. Eu,  Maria Cristina De Lucca, Escrevente
Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico ainda que o ATO acima, CONSTANTE DA RELAÇÃO 19/2016
foi disponibilizado na página 2776/2774 do D.J.E. em 22/01/2016
Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data
acima mencionada. Eu, Escrevente, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

133

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico n°: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exeqüente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

Em Valinhos, aos 18 de janeiro de 2016, no Cartório da 1ª Vara, do Foro de Valinhos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "Lote de terreno nº 25, situado na Quadra 'B', do loteamento denominado Macuco, na cidade e comarca de Valinhos, encerrando uma área total de 27,564,00m² ou 2,75,64 Ha, cuja divisa começa na Estrada 'C', seguindo em direção oposta a essa estrada, mede 410,00m em reta; desse ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de 66,00m, defletindo novamente à esquerda, e segue em reta numa extensão de 50,00m aproximadamente, até encontrar o córrego; daí segue em linha sinuosa, acompanhando o córrego numa extensão de 525,00m, até encontrar a estrada 'C', defletindo à esquerda, acompanha a mesma estrada em curva por duas linhas, sendo uma de 60,00m e outra de 60,00m, até encontrar o ponto de partida, confrontando com o lote nº 26 de um lado com o córrego nos fundos, e com o lote 24 e a quadra 'B' do outro lado, matrícula nº 165-1, 1º CRI de Valinhos". NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
(se presente ao ato da lavratura do Termo)

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esej.tjsp.jus.br/esej>, informe o processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos-SP - CEP
13270-660

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

141
R

MANDADO DE AVALIAÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Processo Físico nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exeçquente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 650.2016/003383-6

CÓPIA

Prioridade Idoso

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, Dr(a). Bianca Vasconcelos Coatti, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, proceda à

AVALIAÇÃO dos bens imóveis descritos nos Termos de Penhora e Depósito de fls. 133/34 (cópias), nos termos do r. despacho de fls. 125:- "Vistos. Fls. 123/124: Diante dos argumentos lançados e com fundamento no art. 587, do CPC, defiro a penhora sobre os bens imóveis descritos às fls. 51/55. Lavrem-se os termos em cartório, intimando-se a executada, pela imprensa oficial através de seu procurador, ficando por este ato constituído depositário. Expeça-se mandado para avaliação dos bens e intimação da executada. Caso a avaliação não seja feita pelo oficial de justiça, o que deverá ser justificado, voltem conclusos para nomeação de avaliador. Int."

CUMPRASE, observadas as formalidades legais. Valinhos, 31 de março de 2016. Dolores Perazzolo, Escrivã.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 14274 - R\$ 70,65

Advogado: Rafael Luz Salmeron e Carlos Gustavo Kimura
Endereço: RUA CIPRIANO BARATA, 1337 e, RUA CIPRIANO BARATA, 1337
Fone:

Art. 103, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".
Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.
Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.
§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.
Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos-SP - CEP
13270-660
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min



143/12

- CEP

min



- Há juntada no verso -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos-SP - CEP
13270-660

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

Boretti. 155

MANDADO DE AVALIAÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Processo Físico nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exequente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 650.2016/003383-6

Prioridade Idoso

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, Dr(a). Bianca Vasconcelos Coatti, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, proceda à

AVALIAÇÃO dos bens imóveis descritos nos Termos de Penhora e Depósito de fls. 133/34 (cópias), nos termos do r. despacho de fls. 125:- "Vistos. Fls. 123/124: Diante dos argumentos lançados e com fundamento no art. 587, do CPC, defiro a penhora sobre os bens imóveis descritos às fls. 51/55. Lavrem-se os termos em cartório, intimando-se a executada, pela imprensa oficial através de seu procurador, ficando por este ato constituído depositário. Expeça-se mandado para avaliação dos bens e intimação da executada. Caso a avaliação não seja feita pelo oficial de justiça, o que deverá ser justificado, voltem conclusos para nomeação de avaliador. Int.".

CUMPRASE, observadas as formalidades legais. Valinhos, 31 de março de 2016. Dolores Perazzolo, Escrivã.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 14274

- R\$ 70,65

Advogado: Rafael Luz Salmeron e Carlos Gustavo Kimura

Endereço: RUA CIPRIANO BARATA, 1337 e, RUA CIPRIANO BARATA, 1337

Fone:

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".
Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.
Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas, § 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.
Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

120000000U5K5.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS

FORO DE VALINHOS

1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exeqüente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda
Situação do Mandado: Cumprido - Ato negativo
Oficial de Justiça: Carlos Eduardo Boretti (24861)

Prioridade Idoso

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 650.2016/003383-6, visto que sequer constou do mandado o endereço a ser diligenciado, e após consultar os termos de penhora de fls. 133 e 134, verifiquei que as áreas penhoradas fazem frente para a "Estrada C", do bairro Macuco. Como não localizei a referida estrada em qualquer mapa impresso de Valinhos, nem em meus dois aparelhos de GPS, e tampouco no endereço eletrônico Google Maps, mantive contato com o Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Valinhos, onde fui informado que existem duas ruas que eram identificadas como Rua C (e não estrada) do loteamento Macuco: as atuais Rua Klebsfer (1ª gleba) e a Rua Yoshida Tomiyoshi (2ª e 3ª gleba). Percorri as duas ruas em toda a sua extensão por várias vezes, sem localizar imóvel identificado pelo nº 25 ou 26, nem qualquer quadra B. Há nas ruas diversos imóveis identificados por número, ou nome do imóvel, e muitos outros sem qualquer identificação. Diante do exposto, certifico que DEIXEI de PROCEDER à AVALIAÇÃO dos imóveis penhorados, e solicito ao exequente MAPA/CROQUI das áreas, posto que restou impossível sua exata localização apenas com as informações contidas no termo de penhora. Assim, devolvo o presente à SADM para o que for determinado.

O referido é verdade e dou fé.

Valinhos, 5 de maio de 2016.

Número de Atos: 1 cota (guia nº 14.274)

156
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo
assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO BORETTI.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

157

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico n°:
Classe - Assunto:
Exequente:
Executado:

0001673-04.2012.8.26.0650

Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas

Roberto Salamanduka

Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): **Manifeste-se o autor, no prazo legal, sobre o resultado NEGATIVO do mandado juntado . Nada Mais.** Valinhos, 08 de junho de 2016. Eu, ME
Maria De Lourdes Silva Carnieli, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que relacionei o texto supra na RELAÇÃO Nº 513/16 para ser encaminhado para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Valinhos, 08/06/2016 Eu, ME, Escrevente, subscrevi.

CERTIDÃO

CERTIFICO AINDA que o texto acima, CONSTANTE DA RELAÇÃO Nº 2132 foi disponibilizado no D.J.E. em 10/06 2016, nas páginas 2886. Considera-se data da publicação no primeiro dia útil subsequente à data mencionada. Eu, ME, Escrevente, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exeqüente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

Processo Físico nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Exeqüente: ROBERTO SALAMANDUKA
Embargado: MARJOAN PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA.

IMÓVEL

PROPRIETÁRIOS: MARJOAN - PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA.

ORIGEM DO IMÓVEL	PRÉ CADASTRADO ()	NOVO ()
COMARCA - VALINHOS	ESTADO SÃO PAULO	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VALINHOS
NÚMERO DAS MATRICULAS	165-1 e 166-1	
ENDEREÇO	Lote de terreno nº 25, situado na quadra "B" e Lote de terreno nº 26, situado na quadra "B"	
BAIRRO	Macuco	
CIDADE	Valinhos	

PENHORA

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

DATA DO AUTO ou TERMO	18.01.2016 (fls. 133) e 18.01.2016 (fls. 134)	
PERCENTUAL PENHORADO	100% (cem por cento)	
PERCENTUAL DO EXECUTADO	MARJOAN PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA. , CNPJ/MF nº 08.809.767/0001-78	
VALOR DA DÍVIDA	R\$ - 1.111.874,67 (fls. 161)	
A EXECUTADA É A TITULAR DO DIREITO SOBRE O IMÓVEL?	(X) SIM	() NÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS

1ª VARA
Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min


ESTADO CIVIL DO PROPRIETÁRIO	PESSOA JURÍDICA
Observação: SE CASADO	NOME DO CÔNJUGE: Foi intimada da penhora? () SIM
NOME DO DEPOSITÁRIO	MARJOAN PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS EMPRESAS () NÃO. LTDA.

ADVOGADO DO EXEQUENTE

NOME	DR. RAFAEL LUZ SALMERÓN
TEL PARA CONTATO	(011) 2062-3428
E-MAIL	rsalmeron@kimurasalmeron.com.br
NÚMERO OAB	275.940 - SP

FORMA DE PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS

DEPÓSITO PRÉVIO	
DETERMINAÇÃO DE DISPENSA DO DEPÓSITO	
BENEFICIÁRIO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA	
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL	

Nada Mais. Valinhos, 16 de janeiro de 2017. Eu, , Helena Maria Vilar Dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

1º Of. Valinhos
Fls. 181

Estado: São Paulo
Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Comarca: VALINHOS
Fórum: Central
Vara: 1 OFICIO JUDICIAL
Escrivão/Diretor: DOLORES PERAZZOLO

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) retuado no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 00016730420128260650

Devedor(s)

ROBERTO SALAMANDUKA

CPF: 654.117.068-15

Executado(a, os, as)

MARJOAN - PARTICIPACOES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA

CNPJ: 08.809.767/0001-78

Valor da dívida

Valor da dívida: R\$ 1.111.874,67

IMÓVEIS PENHORADOS

Protocolo de Penhora Online: PH000152800

Comarca: Valinhos

Endereço do imóvel: LOTE 25 DA QUADRA B

12.01. Valinhos
182 R

Bairro: MACUCO
Município: Valinhos
Estado: São Paulo
Número da Matrícula: 165

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VALINHOS
SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 18/01/2016

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, credor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: MARJOAN - PARTICIPACOES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA

Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: MARJOAN - PARTICIPACOES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA

Elaborado por: DOLORES PERAZZOLO

Protocolo de Penhora Online: PH000152800

Comarca: Valinhos

Endereço do imóvel: LOTE 26 DA QUADRA B

Bairro: MACUCO

Município: Valinhos

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 166

**Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VALINHOS
SP**

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 18/01/2016

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, credor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: MARJOAN - PARTICIPACOES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA

Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: MARJOAN - PARTICIPACOES EM OUTRAS EMPRESAS LTDA

eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

DECLARAÇÕES

depoimento prévio

ADVOGADO

Nome: RAFAEL LUIZ SALMERON
Telefone para contato: (11)02062-3428
E-mail: rsalmeron@kimurasalmeron.com.br
Número OAB: 275940
Estado OAB: SP

o referido é verdade e dou fé.

Data: 15/02/2017 14:26:59

Emitido por: DOLORES PERAZZOLO

Cargo: Oficial Maior

Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade. Os dados preenchidos em formulário eletrônico, instituído pelo provimento GG 6/2009, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

189

E-CPF: DOLORES PERAZZOLO - 9369 XXXXXXX

Solicitar Penhora Consultar Pedidos de Penhora Solicitar Certidões Consultar Pedidos de Certidão Usuários Encerrar

Penhora Online - Respostas de penhora

1 OFICIO JUDICIAL
 Central
 VALINHOS
 São Paulo

Protocolo Nº Processo Status Data da Solicitação De 01/02/2017 Até 16/02/2017 Filtar

	Protocolo	Cartório	Status	Processo	Solicitação	Re.	Imp.	Cert./Mand.	Boleto
	PH000152807	Vinhedo - 01º Cartório	Prenotado	00108003920078260650	15/02/2017				
	PH000152800	Valinhos - 01º Cartório	Prenotado	00016730420128260650	15/02/2017				

- Edital
- E-mail
- Embargos
- Laudo
- Mandado de prisão
- Mandado de busca e apreensão
- Mandado de levantamento judicial - "M.L.J."
- Mandado de penhora e avaliação
- Mandado de reintegração de posse
- Manifestação do requerido
- Ofício
- Pedido

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA.....	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento.....	9
III	LEGISLAÇÕES.....	11
III.1	Legislação Federal 12.651/12.....	11
IV	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	15
IV.1	Matrícula Nº 165	15
IV.1.i	Terreno	15
IV.1.ii	Benfeitoria – Residência.....	24
IV.2	Matrícula Nº 166	26
IV.2.i	Terreno	26
IV.2.ii	Benfeitoria – Residência.....	33
V	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	41
V.1	Método Comparativo.....	41
V.2	Tratamento por fatores.....	43
V.3	Zonas de características homogêneas.....	47
V.4	Verificação do Grau de Ajustamento	47
V.5	Grau de precisão	48
V.6	Método Ross/Heidecke.....	49
VI	AVALIAÇÃO.....	52
VI.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	52
VI.1.i	Pesquisa de Campo	52
VII	MATRÍCULA Nº 165.....	66

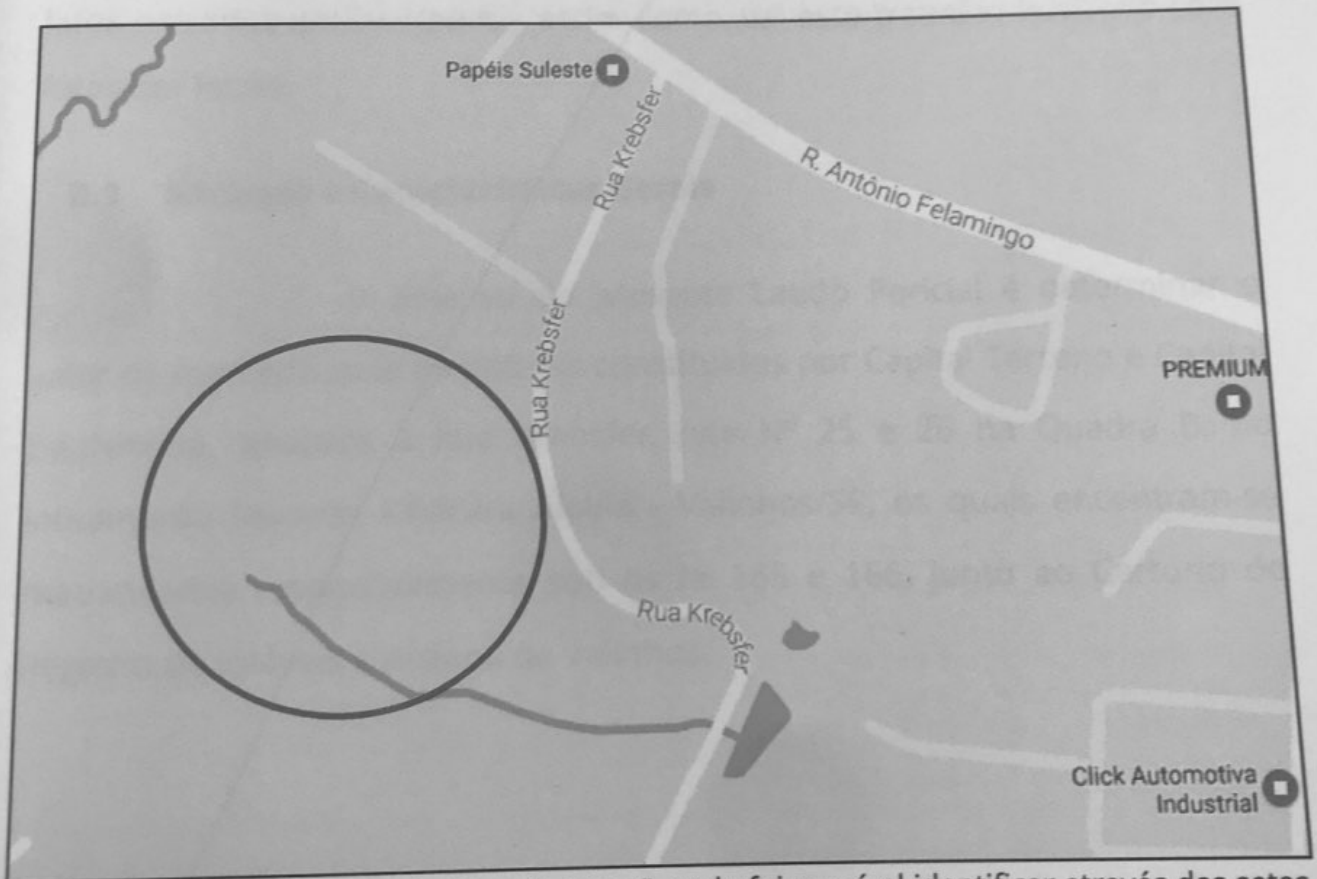
VII.1	Fatores Homogeneizantes	66
VII.1.i	Grau de Precisão.....	68
VII.1.ii	Grau de Fundamentação	69
VII.1.iii	Valor Unitário Corrigido	71
VII.1.iv	Área - Restrição Ambiental	72
VII.1.v	Área - Sem Restrição Ambiental.....	73
VII.2	Valor Total - Terreno	74
VII.3	Valor da Benfeitoria	74
VII.4	Valor Total - Matrícula Nº 165.....	76
VIII	MATRÍCULA Nº 166.....	77
VIII.1	Fatores Homogeneizantes	77
VIII.1.i	Grau de Precisão.....	79
VIII.1.ii	Grau de Fundamentação	80
VIII.1.iii	Valor Unitário Corrigido	82
VIII.1.iv	Área - Restrição Ambiental	83
VIII.1.v	Área - Sem Restrição Ambiental.....	84
VIII.2	Valor Total - Terreno	85
VIII.3	Valor da Benfeitoria	85
VIII.4	Valor Total - Matrícula Nº 166.....	87
IX	VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS.....	88
IX.1	Grau de Fundamentação	89
X	ENCERRAMENTO.....	90
Anexo 01	E-mail - Agendamento de Vistoria	

233
f

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua Krebsfer, lote N° 25 e 26 na Quadra B, no loteamento Macuco, Chácara Alpina - Valinhos/SP, os quais encontram-se matriculados respectivamente sob os N° 165 e 166, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.

Na figura abaixo, tem-se o mapa de logradouros, onde nota-se a localização aproximada dos imóveis objeto da presente avaliação.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar através das setas vermelha os imóveis localizado à Rua Krebsfer, bem como as ruas que o circunvizinham.

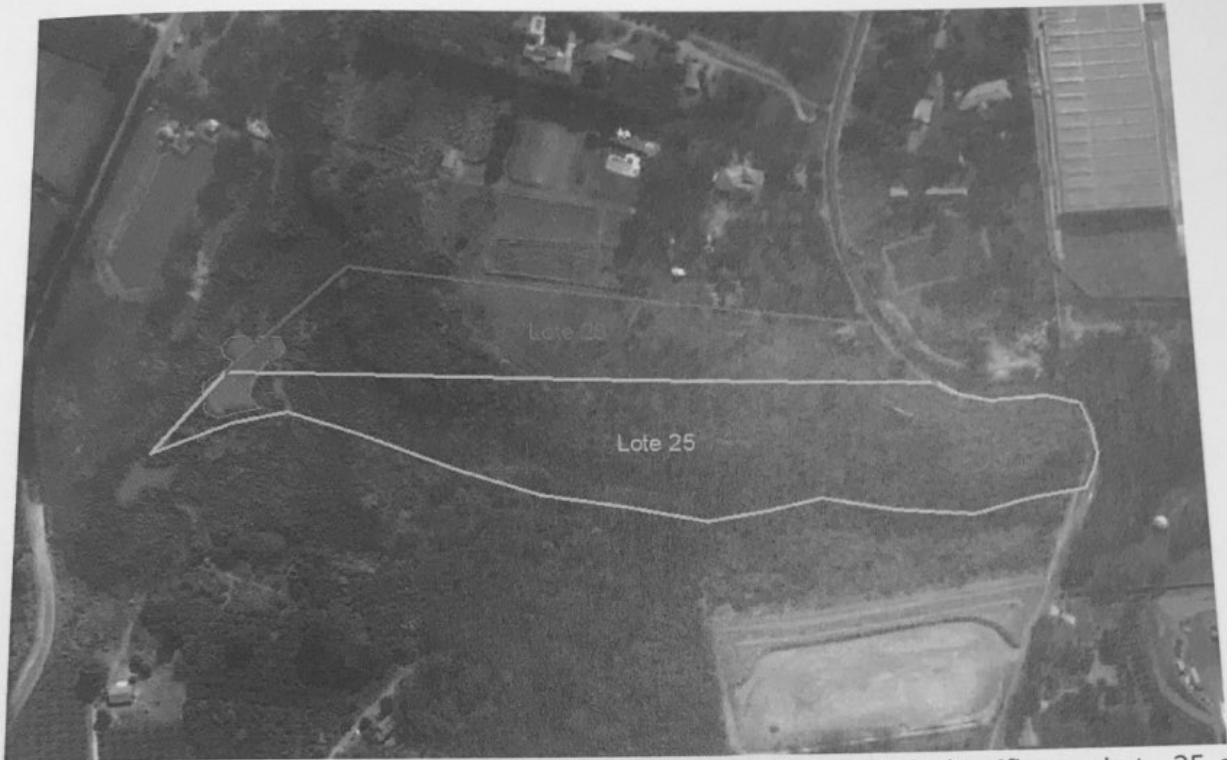
II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao jurisperito à vistoria dos imóveis, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor.

E, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, e atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar os imóveis objeto da lide, com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos dos locais.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis constituídos por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados à Rua Krebsfer, lote Nº 25 e 26 na Quadra B, no loteamento Macuco, Chácara Alpina - Valinhos/SP, os quais encontram-se matriculados respectivamente sob os Nº 165 e 166, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o Lote 25 e Lote 26, conforme delimitado acima..

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os

sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente aos imóveis em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- 22°59'41.31"S
- ✓ Longitude :- 47° 2'42.23"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma ilustração da Rua Krebsfer, para qual os imóveis objeto fazem frente, bem como é possível observar os melhoramentos públicos existentes.

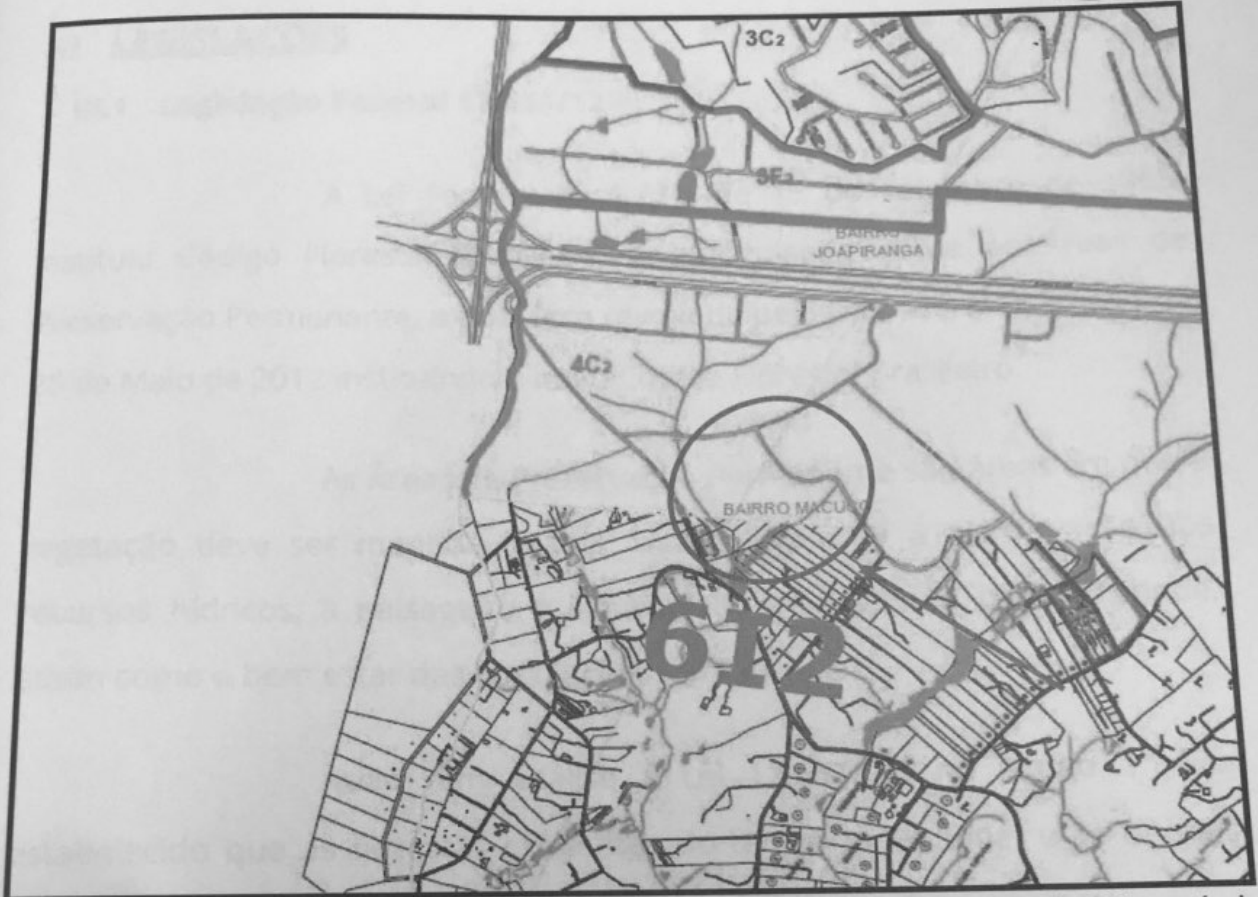
II.1.i Zoneamento

A Lei de Zoneamento 10.257, do ano de 2001, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Valinhos, identifica e classifica como **4C2 - Zona Predominantemente Industrial III**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes.

ÍNDICE	PARÂMETRO DE USO DO IMÓVEL	ÍNDICE	LOTE MÍNIMO (m²)
1	RESID+COM/SERV/ INSTIT.GERAL+PEQ.IND.TRANSF.	A	300,00
2	RESID+COM/SERV/INSTIT. LOCAL+PEQ.IND.TRANSF.	B	500,00
3	RESID+ATIVIDADES NAS VIAS CORREDORES	C	1.000,00
4	RESID+COM/SERV/INSTIT.GERAL+IND.GERAL	D	2.000,00
5	TURISMO GERAL+RES.+COM/SERV/INSTIT. CORRELATO AO LOCAL	E	3.000,00
6	RESID+COM/SERV/INSTIT. LOCAL (USO RURAL)+AGROINDÚSTRIA	I	20.000,00
7	PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	F	4.000,00
8	PREDOMINÂNCIA INSTITUCIONAL/TURISMO	G	10.000,00
9	PREDOMINÂNCIA LOGÍSTICA	H	50.000,00

ÍNDICE	Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS
X	Nº DE PAVIMENTOS LIMITADO PELA T.O. , I.A. E MAXIMA DENSIDADE DE POPULAÇÃO PREVISTA PARA A ZONA
2	2 PAVIMENTOS
3	3 PAVIMENTOS

Nas Tabelas acima, podemos observar as características que definem cada zona em Valinhos, onde em cada uma delas, contém uma informação, a qual é indicada pelo nome da Zona, no caso: 4C2. As características referentes a esta zona, estão destacadas nas tabelas acima.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Valinhos, onde foi possível identificar a região na qual está situada o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo de 4C2 - Zona Predominantemente Industrial III.

III LEGISLAÇÕES

III.1 **Legislação Federal 12.651/12**

A Lei Federal Nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, instituiu Código Florestal Brasileiro, a qual dispõe sobre as Áreas de Preservação Permanente, a qual fora revogada pela Lei Federal Nº 12.651 de 25 de Maio de 2012 instituindo o novo Código Florestal Brasileiro.

As Áreas de Preservação Permanente são áreas em que a vegetação deve ser mantida intacta, visando garantir à preservação dos recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, assim como o bem estar das populações humanas.

Assim em análise à Lei 12.651/12, no Artigo 1º fica estabelecido que as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação são bens de interesse comum, conforme segue:

“Art. 1º: Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos

Ainda em estudo a retro mencionada lei, de acordo com Artigo 4º, são consideradas Áreas de Preservação Permanente:

"Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei".

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:

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;

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;
- 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;
- V)** - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- VI)** - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
- VII)** - os manguezais, em toda a sua extensão;
- VIII)** - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;
- IX)** - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da

curva de nível correspondente a $\frac{2}{3}$ (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X) - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI) - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

IV DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

IV.1 Matrícula Nº 165

IV.1.i Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área do Lote 25, a qual possui formato irregular, observando sua posição com frente principal para a Rua Krebsfer, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho.

Área Total.....27.564,00 m²
Topografia..... Declive até 5%
Formato..... Irregular
Consistência.....Parcialmente Inundável (APP)
Acessibilidade.....Direta

A imagem aérea abaixo demonstra o perímetro do Lote 25 da Quadra B, do loteamento Macuco, representado pelas linhas na cor laranja.



Acima, temos uma imagem da delimitação do Lote 25 pelas linhas na cor amarela.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica contida na matrícula Nº 165 do Cartório de Registro de imóveis e Anexos de Valinhos, fls. 28/31, a qual vem descrita a seguir:

" (...) LOTE de terreno nº "25" (VINTE E CINCO), situado na QUADRA nº "B", do loteamento denominado "MACUCO", nesta cidade e Comarca de VALINHOS, encerrando uma área total de 27.564,00m² ou 2,75,64 Ha, cuja divisa começa na Estrada "C", seguindo em direção oposta e essa estrada, mede 410,00m em reta; desse ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta numa extensão de 66,00m, defletindo novamente à esquerda à esquerda, e segue em reta numa extensão de 50,00m aproximadamente, até encontrar o córrego; daí, segue em linha sinuosa, acompanhando o córrego numa extensão de 525,00m, até encontrar a estrada "C", defletindo à esquerda, acompanha a mesma estrada em curva por duas linhas, sendo uma de 60,00m e

outra de 64,00m, até encontrar o ponto de partida, confrontando com o lote nº 26 de lado, com o córrego nos fundos, e com o lote 24, e a quadra B, de outro lado. (...)”.

Portanto, o imóvel avaliando possui uma área total de terreno de **27.564,00 m²** (vinte e sete mil quinhentos e sessenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro décimos quadrados).

Quando da vistoria foram coletadas ainda fotografias do local, conforme demonstrado abaixo:



Acima temos as imagens da testada do Lote 25.



Na figura acima, bem como abaixo nota-se a topografia existente no local.





As imagens aqui ilustram outros trechos do imóvel avaliando.





As imagens acima e abaixo ilustram o imóvel avaliando.



Ainda quando da vistoria, bem como mencionado na própria matrícula Nº 165, pode-se constatar que o imóvel avaliando faz confrontação com um córrego, que possui menos de 10 metros de largura, conforme ilustram as imagens abaixo:



Acima e abaixo, temos uma tomada do córrego onde está localizado dentro da área dos imóveis.



Diante disso, se faz necessário identificar a área de preservação permanente que atinge o imóvel avaliando.

Assim, inicialmente, este Signatário reproduziu o perímetro constante na matrícula 165, do CRI de Valinhos, e, considerando o Artigo 4 da Lei Federal Nº 12.651 de 25 de Maio de 2012, que define que para cursos d'água com menos de 10 metros de largura, a faixa a ser preservada é de 30,00 m, fora possível também apurar a faixa de preservação permanente que atinge o imóvel avaliando, que vem representado na hachura abaixo:



Na imagem acima, tem-se a reprodução do perímetro da matrícula Nº 165, através da linha amarela.

Desta forma, após a delimitação do córrego identificou-se que a área de preservação permanente totaliza a **16.278,46m²** (Dezessete Mil, Duzentos e Setenta e Oito Metros Quadrados e Quarenta e Seis Decímetros Quadrados).

IV.1.ii Benfeitoria – Residência

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2011”, encontra-se erigidas no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual vem classificada, descrita e medida assim:

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor

- Idade aparente

20 anos

- Área construída

66,47m² (Sessenta e Seis Metros Quadrados e Quarenta e Sete Decímetros Quadrados).

Descrição

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré moldada, impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum”.

Fachada

A benfeitoria apresenta edificação com 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional sem revestimento externo.



Na imagem acima e abaixo nota-se a edificação de 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional sem revestimento.



255

IV.2 Matrícula Nº 166

IV.2.i Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área do Lote 26, a qual possui formato irregular, observando sua posição com frente principal para a Rua Krebsfer, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho.

Área Total..... 19.636,00 m²
Topografia..... Declive até 5%
Formato..... Irregular
Consistência..... Parcialmente Inundável
Acessibilidade..... Direta

A imagem aérea abaixo demonstra o perímetro do Lote 26 da Quadra B, do loteamento Macuco, representado pelas linhas na cor laranja.



Acima, temos uma imagem da delimitação do Lote 26 pelas linhas na cor amarela.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica contida na Matrícula Nº 166 do Cartório de Registro de imóveis e Anexos de Valinhos, a qual vem descrita a seguir:

"LOTE de terreno nº "26" (VINTE E SEIS), situado na QUADRA nº "B", do loteamento denominado "MACUCO", nesta cidade e Comarca de VALINHOS, encerrando uma área total de 19.636,00m² ou 1,96,36 Ha, fazendo frente para a Estrada "C", onde mede 52,00m e curva; 410,00m de um lado, confrontando com o lote 25; 318,00m de outro lado, onde confronta com o lote nº 27; e 90,00m nos fundos, confrontando com o córrego. (...)"

Portanto, o imóvel avaliando possui uma área total de terreno de **19.636,00m²** (dezenove mil seiscientos e trinta e seis metros quadrados).

257

Quando da vistoria foram coletadas ainda fotografias do local, conforme demonstrado abaixo:



Acima e abaixo, temos as imagens do Lote 26.





Nestas imagens temos outras tomadas do local.





Acima, bem como abaixo, podemos observar outro trecho do imóvel avaliando.





Acima, tem-se outra tomada do imóvel avaliando.

Ainda quando da vistoria, bem como mencionado na própria matrícula № 166, pode-se constatar que o imóvel avaliando faz confrontação com um córrego aos fundos, que possui menos de 10 metros de largura.

Diante disso, se faz necessário identificar a área de preservação permanente que atinge o imóvel avaliando.

Assim, inicialmente, este Signatário reproduziu o perímetro constante na matrícula 166, do CRI de Valinhos, e, considerando o Artigo 4 da Lei Federal № 12.651 de 25 de Maio de 2012, que define que para cursos d'água com menos de 10 metros de largura, a faixa a ser preservada é de 30,00 m, fora possível também apurar a faixa de preservação

261
1

permanente que atinge o imóvel avaliando, que vem representado na hachura abaixo:



Na imagem acima, tem-se a reprodução do perímetro da matrícula № 166, através da linha vermelha.

Desta forma, após a delimitação do córrego identificou-se que a área de preservação permanente totaliza **3.049,39m² (Três Mil e Quarenta e Nove Metros Quadrados e Trinta e Nove Decímetros Quadrados)**.

IV.2.ii Benfeitoria - Residência

De acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda - 2011", encontra-se erigidas no terreno "Sub-Judice" 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida assim:

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 anos

- Área construída

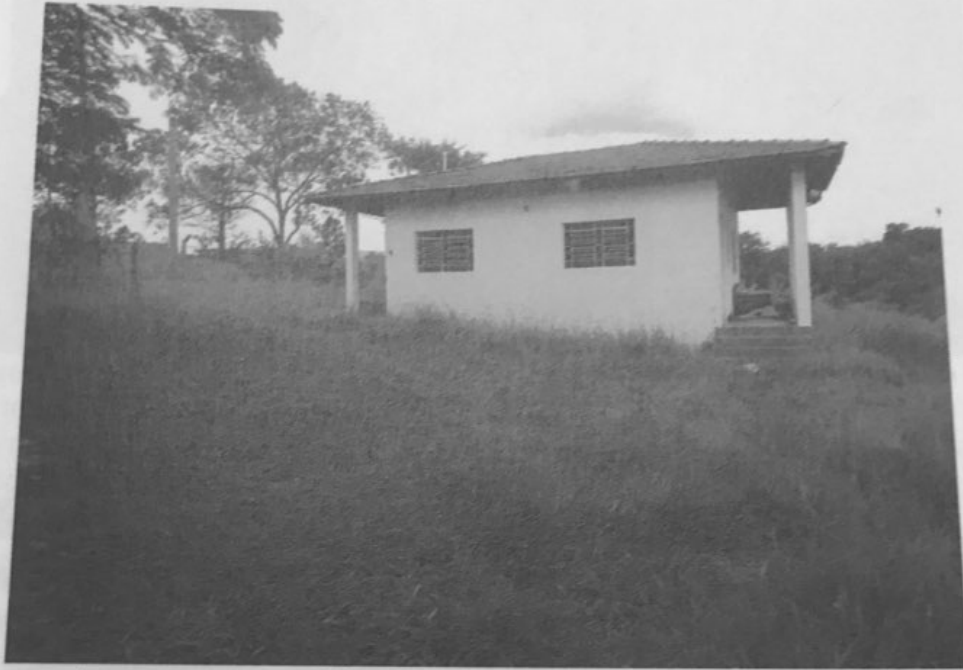
101,76 m² (Cento e Um Metros Quadrados e Setenta e Seis Decímetros Quadrados).

Descrição

"Edificações térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeiras, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal".

Fachada

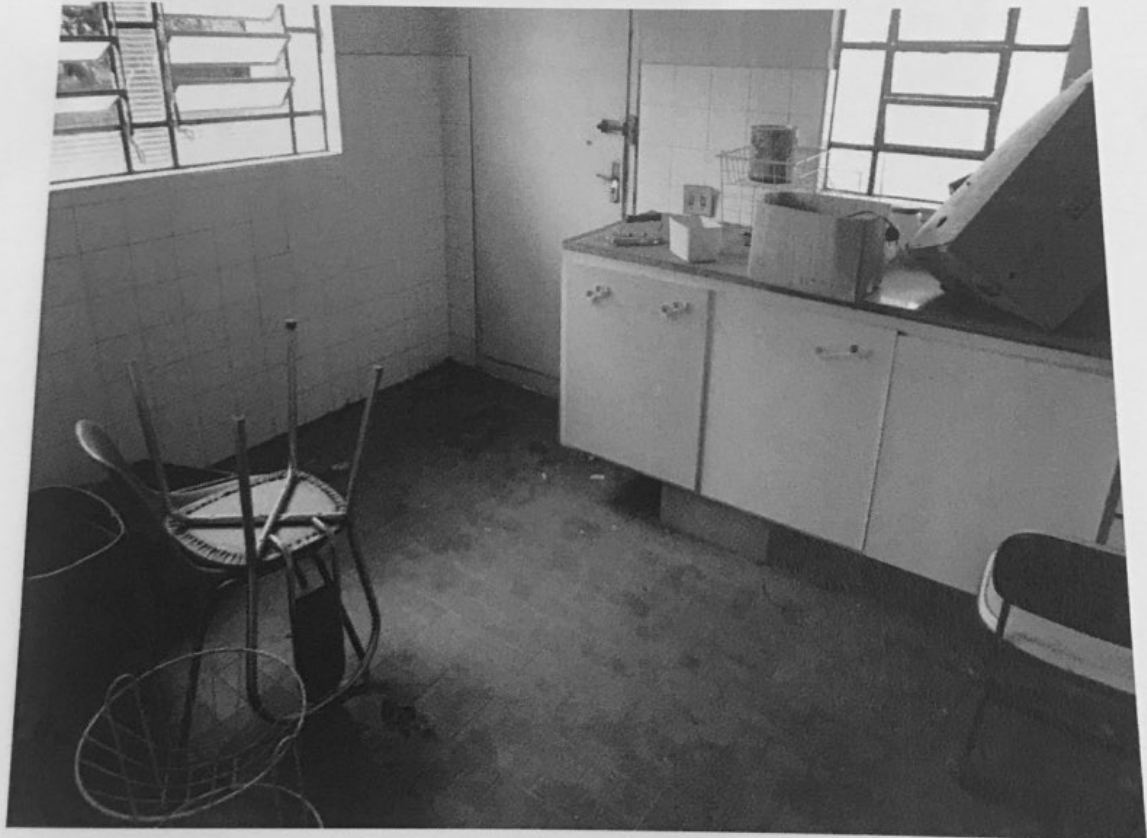
A benfeitoria, apresenta edificação com 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada, possui porta de madeira e janelas de vidro com caixilho de alumínio e teto com telhas de barro sobre estrutura de madeira.

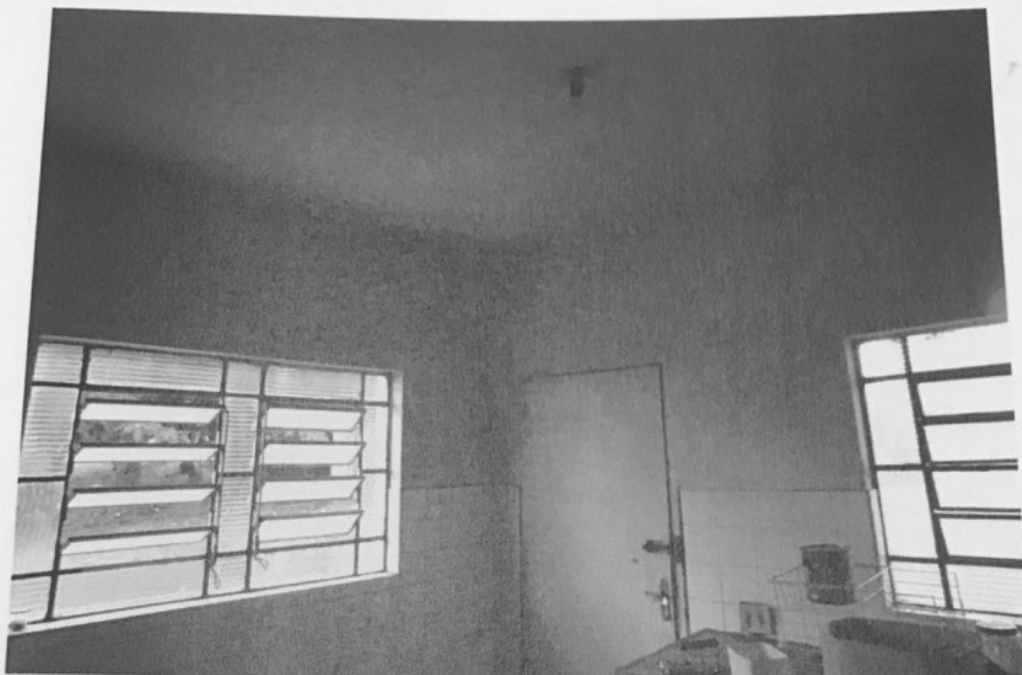


Na imagem acima, nota-se a edificação de 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada.



Na imagem acima, nota-se um cômodo em paredes pintadas na cor branca. Na imagem abaixo, temos uma demonstração da cozinha, apresentando piso em cerâmica simples, paredes revestidas parcialmente em azulejo, porta em madeira e janela em esquadria de ferro e vidro.



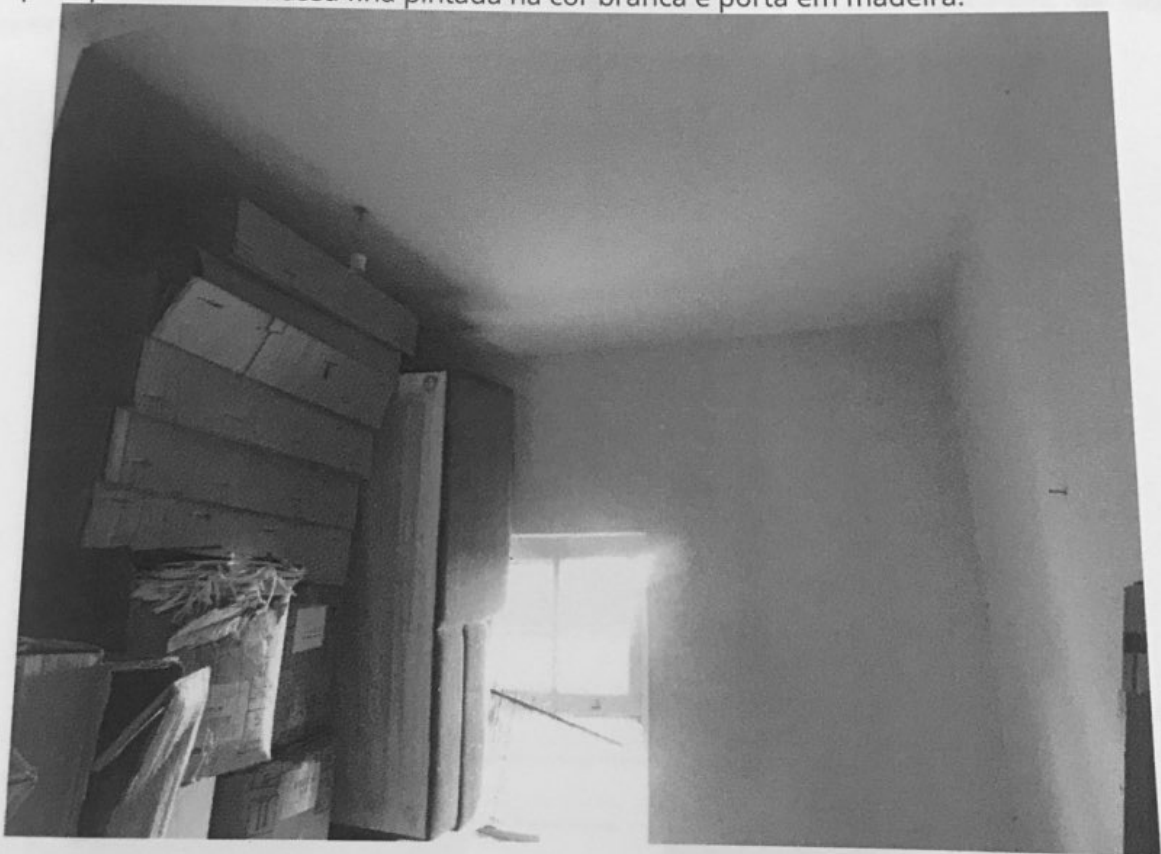


Acima, temos outra tomada da cozinha e abaixo, podemos observar outro cômodo existente e o acesso ao banheiro.



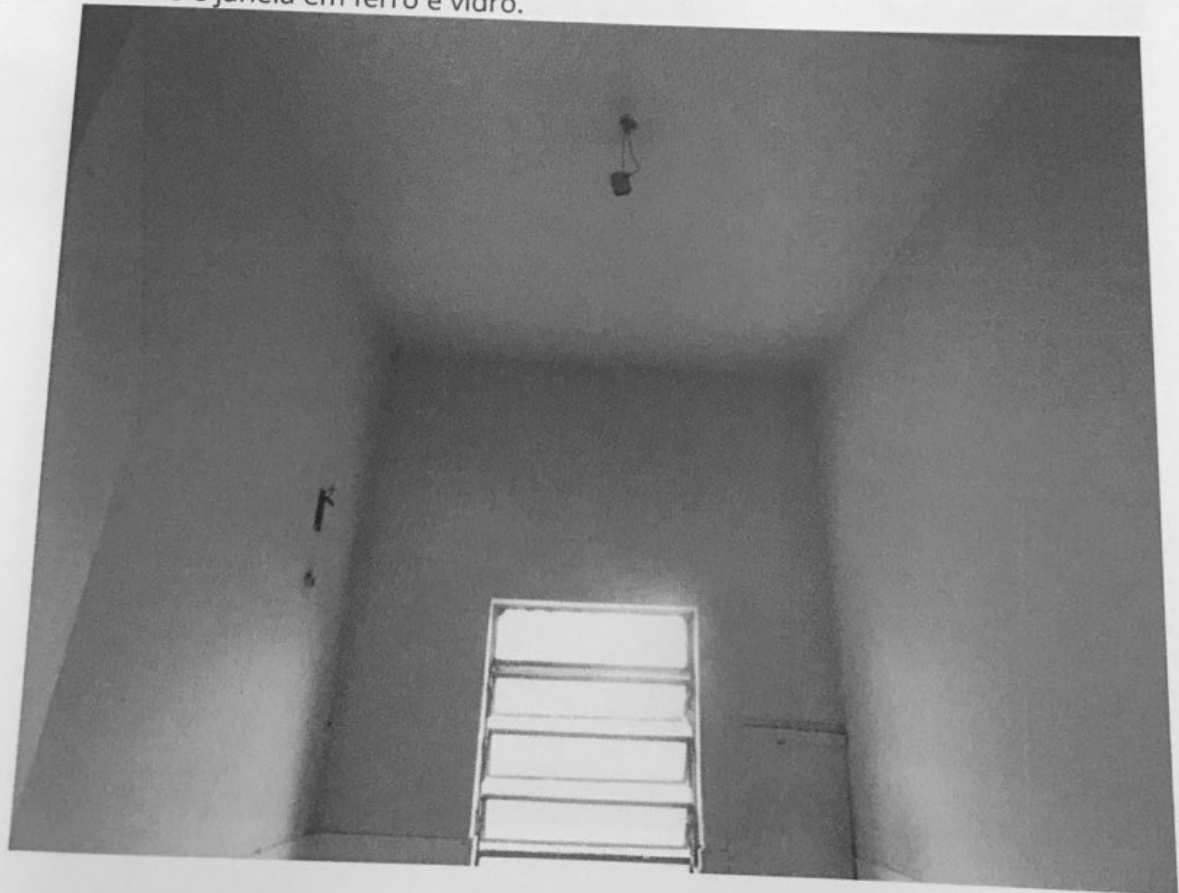


Acima, bem como abaixo, temos tomadas do cômodo, apresentando piso em cerâmica simples, paredes em massa fina pintada na cor branca e porta em madeira.



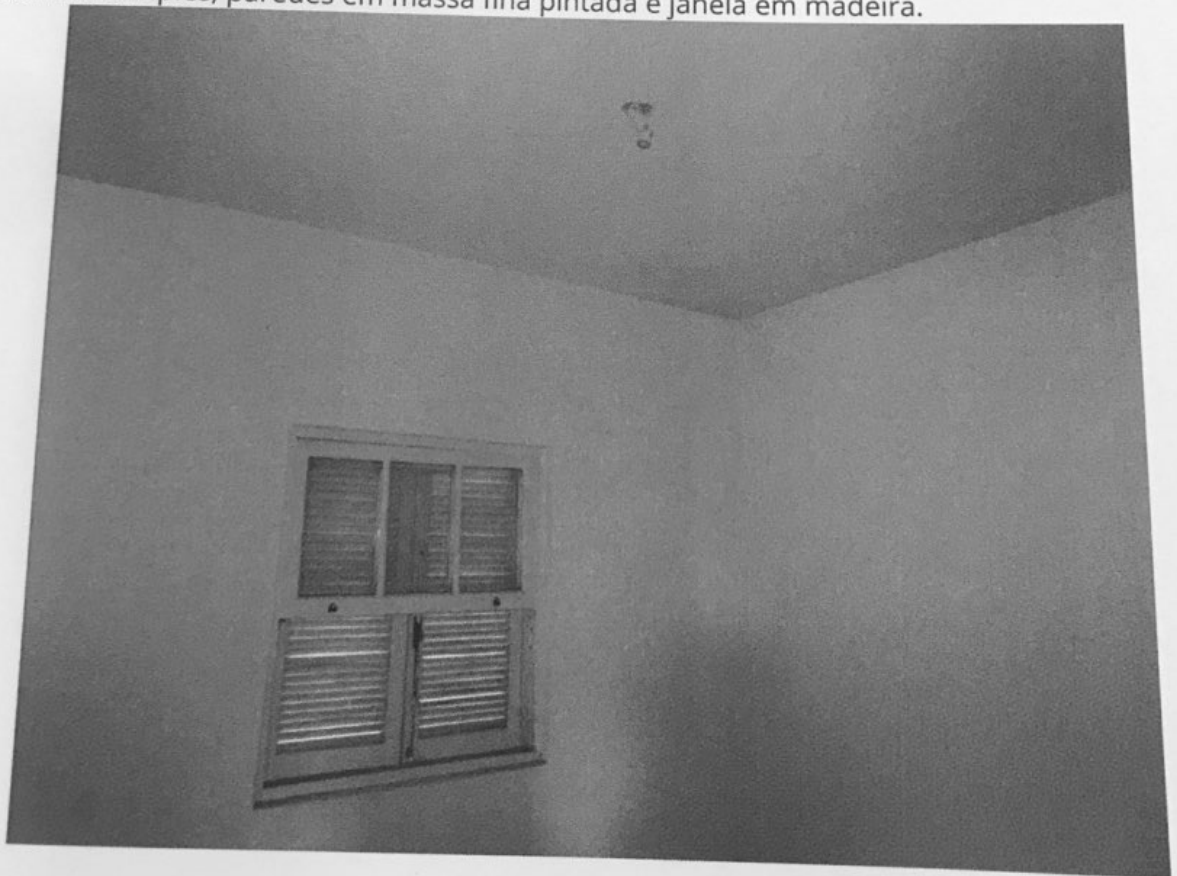


Aqui, temos tomadas do banheiro, onde nota-se o piso em cerâmica simples, paredes revestidas parcialmente em azulejo e parte em massa fina pintada, aparelhos de louça convencionais e janela em ferro e vidro.





Acima, bem como abaixo, temos ilustração de outro cômodo, apresentando piso em cerâmica simples, paredes em massa fina pintada e janela em madeira.





Na imagem acima, temos uma fotografia da área externa, revestida em cerâmica simples.

V CRITÉRIOS E METODOLOGIA

V.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis ora avaliados, o perito valeu-se 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 14.653-1.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza dos bens, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características dos imóveis avaliados (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação dos bens em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes aos avaliados.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor dos imóveis 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 os imóveis 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.

Portanto, as apurações do valor básico unitário dos imóveis foram feitas 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 14.653-1. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação das áreas 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 aos avaliados. 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**.

V.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa 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.

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 fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

273

- **Fator Área:** É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2ª edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/8}; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

- **Fator topografia:** É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Depressão	Fator
0%	1,00
10%	0,95
20%	0,90
30%	0,85
40%	0,80

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- **Fator consistência:** Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela abaixo:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Para a presente avaliação serão utilizadas 02 (duas) situações paradigmas diferentes, em virtude da diferença entre as áreas dos imóveis avaliados e as áreas dos elementos comparativos.

Assim, as situações paradigmas médias adotadas no presente trabalho serão as seguintes:

Situação paradigma 01- Matrícula nº 165

Área do imóvel: 27.564,00 m²

Topografia: Terreno Plano

Consistência: Parcialmente Inundável (APP)

Situação paradigma 02 - Matrícula nº 166

Área do imóvel: 19.636,00 m²

Topografia: Terreno Plano

Consistência: Parcialmente Inundável (APP)

V.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste dos imóveis avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas dos imóveis em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel em Zona Predominantemente Industrial III.

V.4 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 dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

V.5 Grau de precisão

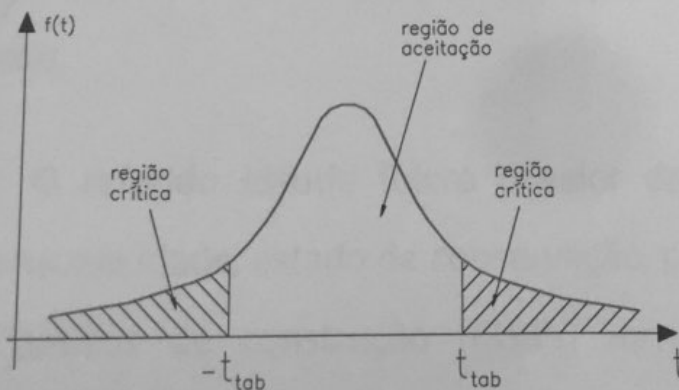
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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:

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

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;

V.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliada, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2006"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos no Estado de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor das benfeitorias dos imóveis com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época

de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

VI AVALIAÇÃO

VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

VI.1.i Pesquisa de Campo


Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área dos imóveis avaliados, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com os imóveis avaliados e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local dos imóveis avaliados, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

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



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação aos imóveis avaliando.


ELEMENTO 01		
Endereço: Rua Krebser, chácara Majoran		Ofertante: XCI Imóveis
Cidade: Valinhos		Informante: Izabela
Bairro: Macuco		Telefone: 1933061280
IF: 1		Site: http://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-macuco
Tipo: oferta		Data: abx/17
DADOS DO ELEMENTO		
Área Total (m ²):	93.472,10m ²	
Testada Principal (m):	250,00m	
Testada Secundária (m):	-	
Profundidade Equivalente (m):	373,89m	
Topografia:	Terreno Plano	
Consistência do terreno:	Terreno Seco	
DADOS DA REGIÃO		
Zona de Ocupação:	10ª Zona Industrial	
Uso predominante na região:	Zona Urbana	
Localização na Quadra:	Meio	
Observação:	0	
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	502,00m ²	25
Classe de Conservação	d	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	36
K = 0,694	R = 20	
Foc:	0,7552	
Fator de ponderação do padrão:	1,2	
R8N:	R\$ 1.295,56/m ²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 589.392,32		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	154,00m ²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	29
K = 0,747	R = 20	
Foc:	0,7976	
Fator de ponderação do padrão:	0,672	
R8N:	R\$ 1.295,56/m ²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 106.938,15		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.295,56/m ²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
ELEMENTO		
		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 14.021.000,00		R\$ 142,55/m ²

VivaReal CÔMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóveis à venda: Lotes/Terrenos Valinhos Lotes/Terrenos Bairros Lotes/Terrenos Macuco

Lote/Terreno à Venda, 93.472,1 m²

Macuco, Valinhos, SP



Preço R\$ 14.021.000
IPTU Não informado
Lote/Terreno
93472m² (R\$ 150/m²)
Cód: AR0236

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Área Industrial à venda, Macuco, Valinhos - AR0036.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02

Endereço: Rua Antônio Felamingo, 171
 Cidade: Valinhos
 Bairro: Macuco
 IF: 1

Ofertante: Next Imóveis
 Informante: Nestor
 Telefone: 1925120000
 Site: <http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuco>
 Tipo: oferta
 Data: abr/17

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 48.000,00m²
 Testada Principal (m): 200,00m
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 240,00m
 Topografia: Terreno Plano
 Consistência do terreno: Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação: 10ª Zona Industrial
 Uso predominante na região: Zona Urbana
 Localização na Quadra: Meio
 Observação: 0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	300,00m ²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	33
K = 0,718	R = 20	
Foc:	0,774	
Fator de ponderação do padrão:	0,492	
R8N:	R\$ 1.295,56/m ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 148.007,88

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	111,00m ²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	29
K = 0,747	R = 20	
Foc:	0,7976	
Fator de ponderação do padrão:	1,212	
R8N:	R\$ 1.295,56/m ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 139.017,12

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	200,00	20
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 70	%vida:	29
K = 0,747	R = 20	
Foc:	0,7976	
Fator de ponderação do padrão:	0,672	
R8N:	R\$ 1.295,56/m ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 148.007,88

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R\$ 9.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R\$ 178,44/m²

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóveis a venda: Lotes/Terrenos Valinhos Lotes/Terrenos Balmos Lotes/Terrenos Macuco

Lote/Terreno à Venda, 48.000 m²

Rua Antônio Felamingo
Macuco, Valinhos, SP



Preço
R\$ 9.000.000
IPTU
Não informado

Lote/Terreno

48000m² (R\$ 187/m²)

Cód: TE00317

Image © 2014 DigitalGlobe
© 2014 Google
Data da Imagem: 03/2013 22°39'27.83"S 47°02'26.00"O elev: 706 m altitude do ponto de vista: 1,08 km

Na imagens acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Lacre de Paiva, próximo à EATON
 Cidade: Valinhos
 Bairro: Macuco
 IF: 1

Ofertante: Pazim Imóveis
 Informante: Itagiba
 Telefone: 1938765610
 Site: <http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuc>
 Tipo: oferta
 Data: abr/17

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 42.757,00m²
 Testada Principal (m): 280,00m
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 152,70m

Topografia: Terreno Plano

Consistência do terreno: Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação: 10ª Zona Industrial

Uso predominante na região: Zona Urbana

Localização na Quadra: Meio

Observação: 0

BENFEITÓRIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Médio	1898,28m ²	15
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	21
K = 0,851	R = 20	
Foc:		0,8808
Fator de ponderação do padrão:		1,56
R8N:		R\$ 1.295,56/m ²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 3.379.245,21

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.295,56/m ²

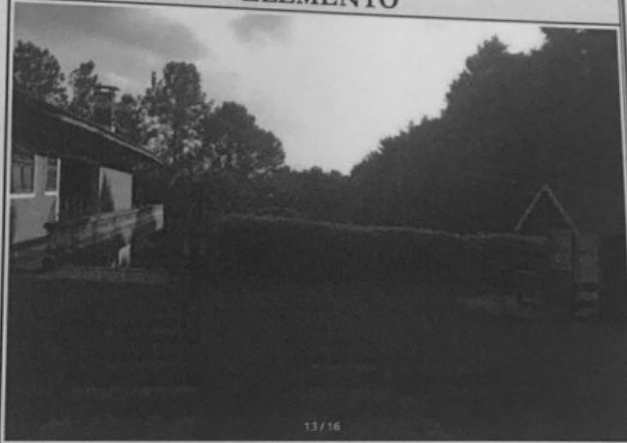
VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.295,56/m ²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
 R\$ 12.000.000,00

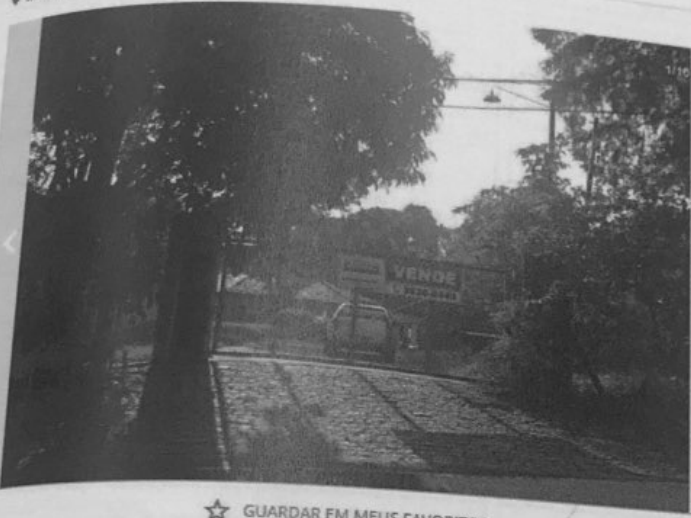
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
 R\$ 201,62/m²

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Produtos à venda: Lotes/Terrenos Valinhos Lotes/Terrenos Bairros Lotes/Terrenos Macuco

Lote/Terreno à Venda, 42.757 m²

Macuco, Valinhos, SP



★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

- Preço: R\$ 12.000.000
- IPTU: Não informado
- Lote/Terreno
- 42757m² (R\$ 280/m²)
- Cód: AR0063

Excelente Área industrial à venda, Macuco, Valinhos.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Aristides Crívelaro, s/nº
 Cidade: Yalinhos
 Bairro: Macuco
 IF: 1

Ofertante: Yalinhos Imóveis
 Informante: Marcelo Aparecido
 Telefone: 1939297771
 Site: <http://www.vivareal.com.br/immobile/lote-terreno-macuco>
 Tipo: oferta
 Data: abr/17

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 61.861,00m²
 Testada Principal (m): 195,00m
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 317,24m
 Topografia: Terreno Plano
 Consistência do terreno: Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:
 Uso predominante na região: 10ª Zona Industrial
 Localização na Quadra: Zona Urbana
 Meio
 Observação: 0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.295,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.295,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.295,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

VALOR TOTAL
 R\$ 12.500.000,00

ELEMENTO



VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
 R\$ 202,07/m²

200

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóveis à venda: Lotes/Terrenos Valinhos Lotes/Terrenos Bairros Lotes/Terrenos Maritico

Lote/Terreno à Venda, 61.861,4 m²

Macuco, Valinhos, SP



Preço
R\$ 12.500.000

IPTU
Não informado

Lote/Terreno

61861m² (R\$ 202/m²)

Cód: AR0019

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Área Industrial à venda, Macuco, Valinhos - AR0019.

Na imagens acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

291

ELEMENTO 05

Endereço: Estrada Gov. Mario Covas x Estrada Luiz de O. Magalhães
 Cidade: Yalinhoas
 Bairro: Macuco
 IF: 1

Ofertante: Remo Imóveis
 Informante: Luiza Alyca
 Telefone: 1938263000
 Site: <http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuco>
 Tipo: oferta
 Data: abr/17

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m ²):	83.000,00m ²
Testada Principal (m):	300,00m
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	276,67m
Topografia:	Terreno Plano
Consistência do terreno:	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	10ª Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Esquina
Observação:	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1989,00m ²	5
Classe de Conservação	a	
Termo	máximo	3
Ir = 80	%vida:	6
K = 0,968	R = 20	
Foc:		0,9744
Fator de ponderação do padrão:		1,68
R8N:		R\$ 1.295,56/m ²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 4.218.313,68

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	750,00m ²	15
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	25
K = 0,823	R = 20	
Foc:		0,858
Fator de ponderação do padrão:		0,96
R8N:		R\$ 1.295,56/m ²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 800.345,15

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	468,00	15
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	21
K = 0,851	R = 20	
Foc:		0,8808
Fator de ponderação do padrão:		0,9
R8N:		R\$ 1.295,56/m ²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 4.218.313,68

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R\$ 25.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R\$ 189,92/m²

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóveis à venda: Lotes/Terrenos Valinhos - Lotes/Terrenos Balmos - Lotes/Terrenos Macuco

Lote/Terreno à Venda, 83.000 m²

Macuco, Valinhos, SP



Preço: R\$ 25.000.000
IPTU: Não informado
Lote/Terreno
83000m² (R\$ 301/m²)
Cód: AR0088

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Área industrial à venda, Macuco, Valinhos.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

2013

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Antônio Felamingo, ao lado do nº 171
 Cidade: Valinhos
 Bairro: Macuco
 IF: 1

Ofertante: Provector Imóveis
 Informante: Marcio Makoto
 Telefone: 1931121511
 Site: <http://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-macuco>
 Tipo: oferta
 Data: abr/17

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²):	20.790,00m²
Testada Principal (m):	115,00m
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	180,78m
Topografia:	Terreno Plano
Consistência do terreno:	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10ª Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio
Observação:	0

BENFEITORIAS

Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Superior	988,00m²	10
Classe de Conservação	a	
Termo	máximo	3
Ir = 70	%vida:	14
K = 0,920	R = 20	
Foc:		0,936
Fator de ponderação do padrão:		1,98
R8N:		R\$ 1.295,56/m²

Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.295,56/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 2.372.223,01

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00

Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.295,56/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 0,00



VALOR TOTAL
 R\$ 8.750.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
 R\$ 306,77/m²


VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMOVEIS NOVOS

Imóveis à venda: Lotes/Terrenos Valinhos · Lotes/Terrenos Bairros · Lotes/Terrenos Macuco

Lote/Terreno à Venda

Macuco, Valinhos, SP



Preço
R\$ 8.750.000
IPTU
Não informado

Lote/Terreno

Cód: AR00699

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

ÁREA RESIDENCIAL em VALINHOS - SP, MACUCO

EXCELENTE AREA COM 20.790M², ACESSA DIRETO DA RODOVIA ANHANGUERA. ENERGIA E GÁS NA ENTRADA, ZONEAMENTO INDUSTRIAL (A C2), TOPOGRAFIA LEVE DECLIVE NO FUNDO. OBS.: MAIS INFORMAÇÕES CONSULTE NOSSO TEL.:

Na imagens acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

VII MATRÍCULA Nº 165

VII.1 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **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):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²

- **Fator Área:** Calculado conforme descrito no Item "V.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²	93.472,10	1,16	21,03	0,16	R\$ 148,59/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²	48.000,00	1,07	11,48	0,07	R\$ 171,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²	42.757,00	1,06	9,79	0,06	R\$ 183,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²	61.861,00	1,11	19,34	0,11	R\$ 201,20/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²	83.000,00	1,15	30,26	0,15	R\$ 235,09/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²	20.790,00	0,93	-18,02	-0,07	R\$ 246,66/m ²

• **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE - 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 127,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 159,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 173,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 181,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,83/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 264,68/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 127,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 159,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 173,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 181,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,83/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 264,68/m ²

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Abril 2017.**

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:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

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:

Ref.	Combinação
1	R\$ 148,59/m ²
2	R\$ 171,36/m ²
3	R\$ 183,35/m ²
4	R\$ 201,20/m ²
5	R\$ 235,09/m ²
6	R\$ 246,66/m ²
média	R\$ 197,71/m²
desvio	R\$ 37,74/m²
CV	19%
Linferior	R\$ 138,39/m²
Lsuperior	R\$ 257,02/m²

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", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 197,71/m² (Cento e Noventa e Sete Reais e Setenta e Um Centavos Por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

VII.1.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, 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, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 197,71/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 37,74/m ²	..
Erro-Padrão		22,74	
IC(significância=20%)	R\$ 174,97/m ²	< VUmed <	R\$ 220,44/m ²
Amplitude do IC		23%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VII.1.ii 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 o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1.25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	127,55	148,59	1,16
2	159,88	171,36	1,07
3	173,56	183,35	1,06
4	181,86	201,20	1,11
5	204,83	235,09	1,15
6	264,68	246,66	0,93

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

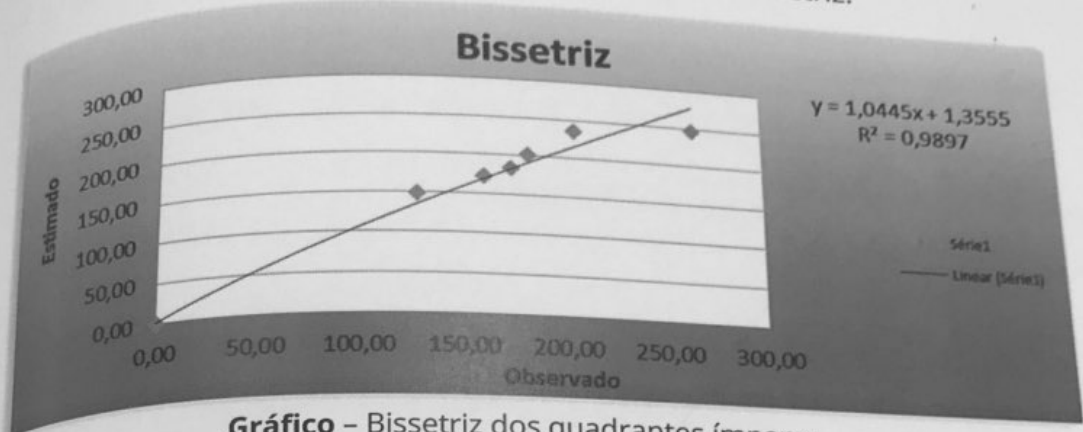


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O IMOVÉL DE MATRÍCULA 165, SITUADO NO BAIRRO DE MACUCO EM VALINHOS/SP É DE:**

$$Q = R\$ 197,71/m^2$$

(Cento e Noventa e Sete Reais e Setenta e Um Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2017

VII.1.iii Valor Unitário Corrigido

Para a obtenção do valor unitário corrigido por metro quadrado de terreno, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{uc} = VU / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno = R\$ 197,71/m²

F₁ = Fator de Topografia = 0,952380952

$$V_{uc} = R\$ 188,29/m^2$$

(Cento e Oitenta e Oito Reais e Vinte e Nove Centavos)

Abril/2017

VII.1.iv Área - Restrição Ambiental

Para a apuração do valor da área com restrição ambiental, visto estar inserido parcialmente em APP (Área de Preservação Permanente), é do entendimento deste Profissional que deverá ser atribuída uma porcentagem de 30% do valor de mercado, contemplando uma desvalorização de 70% no imóvel, onde aplica-se a seguinte equação:

$$V_{ACR} = V_{UC} \times A_{CR} \times F_{DAPP}$$

Onde:

V_{ACR} = Valor da Área com Restrição Ambiental

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido = R\$ 188,29/m²

A_{CR} = Área com Restrição Ambiental = 16.278,46 m²

F_{DAPP} = Fator de Depreciação da APP = 0,30

Assim, o valor da referida área é de:

$$V_{ACR} = R\$ 919.529,66$$

**(Novecentos e Dezenove Mil Quinhentos e Vinte e Nove Reais
e Sessenta e Seis Centavos)**

Abril/2017

VII.1.v Área - Sem Restrição Ambiental

Para a obtenção do valor da área sem restrição, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{ASR} = V_{UC} \times A_{SR}$$

Onde:

V_{ASR} = Valor da Área sem Restrição Ambiental

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido = R\$ 188,29/m²

A_{SR} = Área sem Restrição Ambiental = 11.285,54 m²

Assim, o valor da referida área é de:

$$V_{ASR} = \text{R\$ } 2.124.973,48$$

(Dois Milhões Cento e Vinte e Quatro Mil Novecentos e Setenta e Três Reais e Quarenta e Oito Centavos)

Abril/2017

VII.2 Valor Total - Terreno

Com fulcro no valor das áreas calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Área com Restrição	R\$ 919.529,66
Área sem Restrição	R\$ 2.124.973,48
Valor Total Apurado	R\$ 3.044.503,14

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$$V_1 = \text{R\$ } 3.044.503,14$$

(Três Milhões e Quarenta e Quatro Mil Quinhentos e Três Reais e Quatorze Centavos)

Abril/2017

VII.3 Valor da Benfeitoria

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

Residência

Ordem :- 5
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Econômico
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 Médio
 Faixa de Valor :- 0,78600 x R8N
 Conservação :- h Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
 Fator Conservação 75,2
 Idade Aparente - I_e :- 20 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100 = 29 \%$

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)

Aplicação

$R = 20\%$

$K = 0,2020$

$F_{oc} = 0,2 + 0,202 * (1 - 0,2) = 0,3616$

Valor das Benfeitorias

	Área		R8N		Faixa		F_{oc}
$V_B =$	66,47 m ²	x	R\$ 1295,56 /m ²	x	0,7860	x	0,3616

$V_B =$ **R\$ 24.475,65**

$V_e = R\$ 24.475,65$

(Vinte e Quatro Mil Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Abril/2017

VII.4 Valor Total - Matrícula Nº 165

Com fulcro no valor das áreas calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Terreno	R\$ 3.044.503,14
Benfeitoria	R\$ 24.475,65
Valor Total Apurado	R\$ 3.068.978,79

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$$V_1 = R\$ 3.068.978,79$$

(Três Milhões e Sessenta e Oito Mil Novecentos e Setenta e Oito Reais e Setenta e Nove Centavos)

Abril/2017

VIII MATRÍCULA Nº 166

VIII.1 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **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):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²

- **Fator Área:** Calculado conforme descrito no Item "V.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário	Área				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²	93.472,10	1,22	27,47	0,22	R\$ 155,02/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²	48.000,00	1,12	18,90	0,12	R\$ 178,78/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²	42.757,00	1,10	17,73	0,10	R\$ 191,29/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²	61.861,00	1,15	28,05	0,15	R\$ 209,91/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²	83.000,00	1,20	40,44	0,20	R\$ 245,27/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²	20.790,00	1,01	3,81	0,01	R\$ 268,49/m ²

• **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE - 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 127,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 159,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 173,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 181,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,83/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 264,68/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 127,55/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 127,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 159,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 159,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 173,56/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 173,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 181,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 181,86/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 204,83/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 204,83/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 264,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 264,68/m ²

✓ **Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Abril 2017.**

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:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

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:

Ref.	Combinação
1	R\$ 155,02/m ²
2	R\$ 178,78/m ²
3	R\$ 191,29/m ²
4	R\$ 209,91/m ²
5	R\$ 245,27/m ²
6	R\$ 268,49/m ²
média	R\$ 208,13/m ²
desvio	R\$ 42,41/m ²
CV	20%
Linferior	R\$ 145,69/m ²
Lsuperior	R\$ 270,56/m ²

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", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 208,13/m²** (**Duzentos e Oito Reais e Treze Centavos Por Metro Quadrado**) conforme destacado em amarelo na tabela.

VIII.1.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, 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, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 208,13/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 42,41/m ²	
Erro-Padrão		25,55	
IC(significância=20%)	R\$ 182,57/m ²	< VUmed <	
Amplitude do IC		25%	R\$ 233,68/m ²
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VIII.1.ii 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 o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1.25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	127,55	155,02	1,22
2	159,88	178,78	1,12
3	173,56	191,29	1,10
4	181,86	209,91	1,15
5	204,83	245,27	1,20
6	264,68	268,49	1,01

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

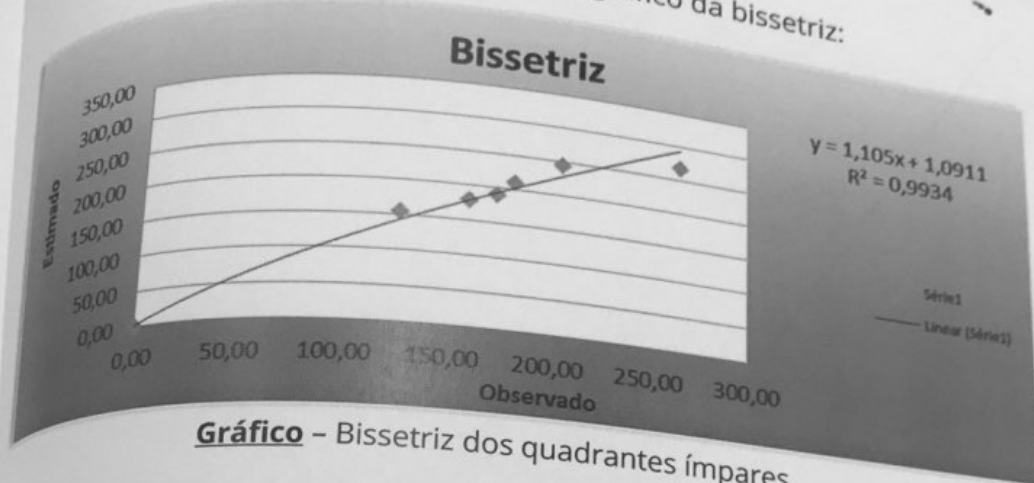


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

Q) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

Q) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O IMOVÉL DE MATRÍCULA 166, SITUADO NO BAIRRO DE MACUCO EM VALINHOS/SP É DE:**

$$Q = R\$ 208,13/m^2$$

(Duzentos e Oito Reais e Treze Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2017

VIII.1.iii Valor Unitário Corrigido

Para a obtenção do valor unitário corrigido por metro quadrado de terreno, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{uc} = VU / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno = R\$ 208,13/m²

F₁ = Fator de Topografia = 0,952380952

$$V_{uc} = R\$ 198,21/m^2$$

(Cento e Noventa e Oito Reais e Vinte e Um Centavos)

Abril/2017

VIII.1.iv Área - Restrição Ambiental

Para a apuração do valor da área com restrição ambiental, considerando que a mesma encontra-se inserida em APP (Área de Preservação Permanente), é do entendimento deste Profissional que deverá ser atribuída uma porcentagem de 30% do valor de mercado, contemplando uma desvalorização de 70% no imóvel, onde aplica-se a seguinte equação:

$$V_{ACR} = V_{UC} \times A_{CR} \times F_{DAPP}$$

Onde:

V_{ACR} = Valor da Área com Restrição Ambiental

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido = R\$ 198,21/m²

A_{CR} = Área com Restrição Ambiental = 3.049,39m²

F_{DAPP} = Fator de Depreciação da APP = 0,30

Assim, o valor da referida área é de:

$$V_{ACR} = R\$ 181.330,03$$

(Cento e Oitenta e Um Mil Trezentos e Trinta Reais e Três Centavos)

Abril/2017

VIII.1.v Área - Sem Restrição Ambiental

Para a obtenção do valor da área sem restrição, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{ASR} = V_{UC} \times A_{SR}$$

Onde:

V_{ASR} = Valor da Área sem Restrição Ambiental

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido = R\$ 198,21/m²

A_{SR} = Área sem Restrição Ambiental = 16.586,61 m²

Assim, o valor da referida área é de:

$$V_{ASR} = R\$ 3.287.707,24$$

(Três Milhões, Duzentos e Oitenta e Sete Mil Setecentos e Sete Reais e Vinte e Quatro Centavos)

Abril/2017

VIII.2 Valor Total - Terreno

Com fulcro no valor das áreas calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Área com Restrição	R\$ 181.330,03
Área sem Restrição	R\$ 3.287.707,24
Valor Total Apurado	R\$ 3.469.037,27

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$$V_1 = R\$ 3.469.037,27$$

(Três Milhões, Quatrocentos e Sessenta e Nove Mil e Trinta e Sete Reais e Vinte e Sete Centavos)

Abril/2017

VIII.3 Valor da Benfeitoria

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Residência

Ordem :- 6
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Simples
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 Médio
 Faixa de Valor :- 1,05600 x R8N
 Conservação :- e Necessitando de reparos simples

Fator Conservação 18,1
 Idade Aparente - I_e :- 20 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100 = 29 \%$

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)

Aplicação

$R = 20\%$

$K = 0,6655$

$F_{oc} = 0,2 + 0,6655 * (1 - 0,2) = 0,7324$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F_{oc}
$V_B =$	101,76 m ²	x R\$ 1295,56 /m ²	x 1,0560	x 0,7324

$V_B =$ **R\$ 101.964,00**

$V_e = R\$ 101.964,00$

(Cento e Um Mil Novecentos e Sessenta e Quatro Reais)

Abril/2017

VIII.4 Valor Total - Matrícula Nº 166

Com fulcro no valor das áreas calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Terreno	R\$ 3.469.037,27
Benfeitoria	R\$ 101.964,00
Valor Total Apurado	R\$ 3.571.001,28

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_1 = R\$ 3.571.001,28$

(Três Milhões Quinhentos e Setenta e Um Mil e Um Reais e Vinte e Oito Centavos)

Abril/2017

IX VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitorias calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor Imóvel - Matrícula nº 165	-----	R\$ 3.068.978,79
Valor Imóvel - Matrícula nº 166	-----	R\$ 3.571.001,28
Valor Total Apurado	-----	R\$ 6.639.980,07

Assim, o valor total dos referidos imóveis é de:

$$V_i = R\$ 6.639.980,07$$

(Seis Milhões Seiscentos e Trinta e Nove Mil Novecentos e Oitenta Reais e Sete Centavos)

Abril/2017

IX.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*


*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é impossível que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

X **ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 90 (noventa) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 27 de Julho de 2017.


MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.061.409.897

IBAPE Nº 1.283

atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS - FORO DE VALINHOS - 1ª VARA
Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br


353
R

DESPACHO

Processo nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exequente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CONCLUSÃO

Em 07/03/2018, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito Dra Bianca Vasconcelos Coatti. Eu,  Escrevente, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANDRÉ PEREIRA DE SOUZA

Vistos.


Fls. 343/346: Manifeste-se o exequente no prazo de 15 dias.


Após, tornem conclusos.

Int.

Valinhos, 24 de abril de 2018.

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

Em 03/05/18 DATA recebi estes autos em Cartório. Eu,  (Escrevente), subscrevi

Certifico e dou fé que o ato supra consta na RELAÇÃO Nº 374/18 encaminhada para publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Valinhos, 03/05/18. Eu  (Escrevente), subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

205

DECISÃO

Processo nº: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exeqüente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CONCLUSÃO

Em 28/05/2018, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito Dra Bianca Vasconcelos Coatti. Eu, Y Soraya Lobo, Chefe de Seção Judiciário, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Bianca Vasconcelos Coatti

Vistos.

1. Fls. 358/359 e 361/364: Verifico que as petições se referem aos embargos de execução (0003599-20.2012).

Assim, desentranhe a serventia as petições, juntando-as no processo correto.

Após, tornem os embargos à execução conclusos.

2. Manifeste-se o exequente sobre a petição de fls. 343/346, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

Valinhos, 05 de junho de 2018.

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

Em 20/06/18 recebi estes autos em Cartório. Eu, [assinatura] (Escrevente), subscrevi

Certifico e dou fé que o ato supra consta na RELAÇÃO Nº 524/18 encaminhada para publicação no Diário da Justiça Eletrônico.
Valinhos, 20/06/18. Eu [assinatura] (Escrevente), subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, ., Santo Antonio - CEP 13270-660,
Fone: 019-3869-4366, Valinhos-SP - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

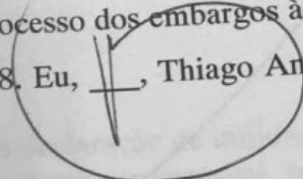
379
10

CERTIDÃO

Processo Físico n°: 0001673-04.2012.8.26.0650
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Exeqüente: Roberto Salamanduka
Executado: Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento à determinação de fls. 365, desentranhei as petições para juntada no processo dos embargos à execução. Nada Mais. Valinhos, 26 de junho de 2018. Eu, , Thiago André Busso, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

390
P

DECISÃO

Processo nº:
Classe - Assunto
Exequente:
Executado:

0001673-04.2012.8.26.0650
Execução de Título Extrajudicial - Transferência de cotas
Roberto Salamanduka
Marjoan Participacoes Em Outras Empresas Ltda

Prioridade Idoso

CONCLUSÃO

Em 11/09/2018, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito **Dra Bianca Vasconcelos Coatti**. Eu, _____ Soraya Lobo, Chefe de Seção Judiciário, digitei e subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bianca Vasconcelos Coatti**

Vistos.

1. Fls. 343/346: A executada requereu a declaração de nulidade processual por falta de intimação deste juízo para regularizar a sua representação processual, bem como por falta de intimação da penhora dos imóveis.

No mais, diante do valor dos imóveis apresentados na avaliação, requereu a redução da penhora a um dos lotes penhorados.

O exequente, devidamente intimado, alegou que a executada foi devidamente intimada da penhora, não havendo motivos para declaração de nulidade processual. Ademais, ele não concordou com o pedido de redução da penhora.

É a síntese do necessário.

Fundamento e decido.

De acordo com a petição de fls. 148/150, a executada comunicou a renúncia dos seus patronos, inclusive com apresentação da cópia da notificação e aviso de recebimento aos executados.

O artigo 112 do CPC dispõe que o advogado poderá renunciar ao mandato a qualquer tempo, provando, na forma prevista neste Código, que comunicou a renúncia ao mandante, a fim de que este nomeie sucessor.

Assim, verifica-se que o executado ficou ciente da renúncia dos seus patronos, motivo pelo qual deveria ter nomeado outro que assumisse o patrocínio da causa, conforme disposto no artigo supramencionado.

No entanto, o executado permaneceu inerte, não nomeando outro patrono, razão pela qual deixou de ser intimado das decisões proferidas neste feito, uma das consequências do efeito da revelia consoante aplicação do disposto no inciso II, do artigo 76, do CPC.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BIANCA VASCONCELOS COATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

026.0650 e o código 120000001ASB5.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS
FORO DE VALINHOS
1ª VARA

Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
 CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
 Telefone: 019-3869-4366 - E-mail: valinhos1@tjsp.jus.br

381

Assim, não há que se falar em declaração da nulidade dos atos processuais por falta de intimação para regularizar a representação processual.

No mais, o executado requereu o reconhecimento da nulidade da penhora por falta de intimação, que fica indeferida.

Verifico que a penhora sobre os bens descritos às fls. 51/55 foi deferida na decisão de fls. 125, sendo determinada a intimação da executada, pela imprensa oficial por meio de seu procurador, ficando por este ato constituído depositário.

De acordo com a certidão de páginas 125, o executado foi devidamente intimado da penhora dos bens por meio de sua patrona, conforme publicação no DJE em 22 de janeiro de 2016, da qual não houve interposição de recurso.

Além disso, a petição a petição de renúncia dos patronos do executado somente foi juntada ao feito em 05 de maio de 2016, sendo devidamente apreciada no despacho de fls. 153, ou seja, posteriormente ao deferimento e intimação da penhora dos bens do executado.

Portanto, não há que se falar em nulidade por falta de intimação da penhora dos bens.

2. Em relação ao pedido de excesso de penhora formulado pela executada, verifico que a avaliação dos imóveis é superior ao débito.

No entanto, o valor do débito está desatualizado, não podendo ser analisado, por ora, o pedido formulado pelo executado.

Apresente o exequente o valor atualizado do débito, no prazo de 15 dias.

Após, tornem conclusos.

Intime-se.

Valinhos, 01 de novembro de 2018.

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

Em 08/11/18 DATA recebi estes autos em Cartório. Eu, [assinatura] (Escrevente), subscrevi

Certifico e dou fé que o ato supra consta na **RELAÇÃO N° 974118** encaminhada para publicação no Diário da Justiça Eletrônico.

Valinhos, 08/11/18. Eu [assinatura] (Escrevente), subscrevi.

Certifico ainda que o ato acima, **CONSTANTE DA RELAÇÃO** _____ foi disponibilizado na página _____ do D.J.E. em _____. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Eu _____ (Escrevente), subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001673-04.2012.8.26.0650 e o código I20000001ASB5.

