

050/11

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS
(fls. 496/497)
2ª VARA DO TRABALHO DE MARILIA
PROC. 0001768.2011.5.15.0101
AUTOR: LEANDRO CERQUEIRA LEITE
REQDO: JOSE R. DA COSTA MARCARI

R JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

1º Vo

01 Vara Cível
Fórum de Marília

Processo: 344.01.2011.000420-7/000000-000



Grupo: 1.Cível
Ação: 126-Execução de Título Extrajudicial
Valor da Causa: R\$147.148,75

Data Distribuição : 10/01/2011 Hora: 11:29
Data Redistribuição : 13/01/2011 Hora: 17:15
Data Alteração : 11/02/2011 Hora: 16:19
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: BANCO BRADESCO S/A
ADV: PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR
OAB: 66479/SP
RDO: JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e outro(s)
ADV: MARCIA APARECIDA MACIEL ROCHA
OAB: 113762/SP

Nº DE ORDEM: 01.01.2011/000050



EMBARGOS À EXECUÇÃO (fls. 42)
Processo nº: 344.01.2011.003180-1/000000-000
Ordem nº: 264/2011 (TRASILAO SENTENÇA: fls. 174/178)
Ação: Embargos à Execução
Embargante: JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e outro(s)
Embargado: BANCO BRADESCO S/A

REG SOB nº 50/11

LIVRO nº - Fls

Oficial Honor

EMBARGOS DE TERCEIRO INTERPOSTO POR
MARISTELA DANTAS MARCARI PROC. 1004134-
06.2014 - FLS. 449 - DIGITAL

Escr. subsc

Paulo Roberto Tupy de Aguiar
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP.

12/01/2011 11:34 01 2011 000420-7

BANCO BRADESCO S/A., instituição financeira com sede na "Cidade de Deus", Município de Osasco-SP., inscrita no CNPJ sob o nº. 60.746.948/0001-12, por seu subscrito advogado, constituído através do incluso instrumento de mandato, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento na **Medida Provisória nº. 1.925-1, de 11 de novembro de 1999; na Lei nº. 10.931 de 02 de agosto de 2004; no artigo 72 da Constituição Federal, na Lei 11.382, de 06 de dezembro de 2006 e, na forma procedimental estatuída no artigo 646 e seguintes**, estes do Código de Processo Civil, propor **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA** contra seu devedor solvente:

JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o número **070.803.938-33**, portador da Cédula de Identidade **RG 15.255.024**, com endereço na Rua Duque de Caxias, nº. 192, CEP 17560-000, na cidade de Vera Cruz, comarca de Marília;
ANTONIO MARCARI, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº. **231.871.588-20**, portador da Cédula de Identidade **RG 14.722** e **LUZIA PEDROSA DA COSTA MARCARI**, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº. **038.853.268-84**, portadora da Cédula de Identidade **RG nº. 005.630.772**, ambos residentes e domiciliados na Avenida Manoel Tomas da Silva - nº. 172, CEP 17560-000, na cidade de Vera Cruz - Comarca de Marília-SP.

pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

I.
Do Crédito

O Exeqüente é credor dos Executados da quantia líquida e certa de **R\$ 147.148,75 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Cento e Quarenta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos)**, crédito esse que está representado através da **Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal número 9.670.667**, firmada com os executados em 26 de junho de 2009, no valor líquido de **R\$ 106.789,60 (Cento e Seis Mil, Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Sessenta Centavos)**, com vencimento final fixado para 26 de julho de 2012. O crédito, consoante pactuado, foi colocado à disposição do emitente na **conta corrente nº. 14.478-9**, mantida junto à **Agência 0011-6, do Banco Bradesco S.A., na cidade de Vera Cruz/SP.**

II.
Da Obrigação do Pagamento.

Os Executados obrigaram-se ao pagamento da importância financiada em **36 (trinta e seis) parcelas** no valor de **R\$ 4.222,25 (Quatro Mil, Duzentos e Vinte e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos)**, vencendo-se a primeira em 26 de agosto de 2009 e a última em 26 de julho de 2012.

III.
Do Inadimplemento

Ocorre, porém, que os executados deixaram de efetuar o pagamento **parcela vencida em 26.08.2009**, incorrendo em mora desde o então. Em consequência do descumprimento das obrigações, o Exeqüente, deu-se este por vencido de pleno direito, passando a incidir os encargos decorrentes da inadimplência na forma contratada, montando o débito atualizado até **18 de novembro de 2010 em R\$ 147.148,75 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Cento e Quarenta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos).**

IV.
Das Tentativas de Recebimento Amigável

Em que pese todos os esforços empreendidos para recebimento amigável do crédito, este continua impago, não restando ao Exeqüente outra alternativa senão socorrer-se na via expropriatória judicial.

04

VI.

Dos bens a serem penhorados.

Nos moldes previsto na Lei nº. 11.382, de 06 de dezembro de 2002 em seu artigo 651, Parágrafo Segundo, o exequente indica os imóveis objeto das matrículas 12.738 e 8048 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Marília de propriedade do executado JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI.

V.

Das Provas

O Exequente prova o alegado com os documentos inclusos e requer, além da juntada de outros que se tornarem necessários, a produção de todos os meios de provas em Direito admitidos, sem exceção.

VI.

Do Pedido

Ante o exposto, requer de Vossa Excelência, que se digne determinar:

a) a Citação dos executados nos endereços inicialmente mencionados, para que pague, no prazo legal a importância de **R\$ 147.148,75 (Cento e Quarenta Mil, Cento e Quarenta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos)**, acrescida a partir de **19 de novembro de 2010** da atualização monetária de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, ou outro índice de atualização que venha a ser estabelecida pelo Governo Federal em sua substituição; dos juros moratórios de 1% ao mês, incidentes sobre o débito atualizado monetariamente; dos honorários advocatícios de 10% sobre o montante do débito; além das custas e despesas processuais;

b) Oporem embargos no prazo de 15 (quinze dias), contados da juntada aos autos do mandado de citação (CPC, artigos. 736 e 738) ou, que no mesmo prazo poderá reconhecer o crédito exequendo, depositando e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor do débito exequendo atualizado, inclusive custas, despesa processual e honorária advocatícios, poderá requerer seja admitido o pagamento do restante em até seis parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, conforme permite o artigo 745-A do Código de Processo Civil, acrescido pela Lei 11.382, de 06 de dezembro de 2006;

PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR
Advogados Associados

05

c) Sejam advertidos que no caso de pronto e integral pagamento os honorários advocatícios ficam reduzidos pela metade (CPC, art. 652-A, parágrafo único);

d) Seja de imediato determinado à expedição do necessário independentemente de novo despacho, para que o Oficial de Justiça proceda de imediato a penhora dos bens indicados, promovendo desde logo a avaliação, lavrando-se o respectivo auto e de tais atos intimando na mesma oportunidade o executado, caso o devedor não efetue o pagamento em foco;

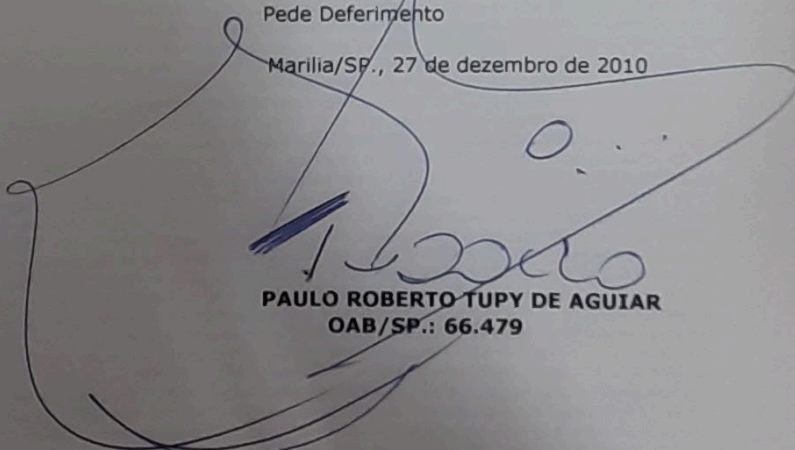
e) Ao arresto em bens dos devedores, suficientes para garantir a Execução, na hipótese de ocorrer o que dispõe o **artigo 653 do Código de Processo Civil**;

f) Ao Sr. oficial de justiça faça citações e penhoras com os favores do **parágrafo 2º do artigo 172 do Código de Processo Civil**.

Dá-se à causa, o valor de **R\$ 147.148,75 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Cento e Quarenta e Oito Reais e Setenta e Cinco Centavos)**.

Termos em que,
Pede Deferimento

Marília/SP., 27 de dezembro de 2010


PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR
OAB/SP.: 66.479



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Marília
RUA LOURIVAL FREIRE, 110 - EDIFÍCIO DO FÓRUM - FRAGATA- Marília/SP - CEP: 17519-902

Processo nº: 344.01.2011.000420-7/000000-000

Ordem nº: 50/2011

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: BANCO BRADESCO S/A

Requeridos: JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e OUTROS

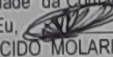
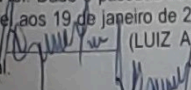
MANDADO DE CITAÇÃO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

O Doutor RAFAEL RAUCH, Meritíssimo Juiz Substituto da 1ª. Vara Cível da Comarca de Marília, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

MANDA qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, e utilizando, se necessário, as prerrogativas do artigo 172, § 2º, do CPC,

CITEM os Executados, 1) JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, com endereço na R DUQUE DE CAXIAS, 192 - casa - CENTRO - CEP: 17560-000 - 2) ANTÔNIO MARCARI e 3) LUZIA PEDROZA DA COSTA MARCARI, ambos com endereço na AV MANOEL THOMAZ DA SILVA, 172 - casa - CENTRO - CEP: 17560-000 - todos em Vera Cruz - SP, para, no prazo de 03 (três) dias, pagar(em) a dívida no valor de R\$ 147.148,75, atualizada até a data do efetivo pagamento, conforme pedido inicial, cuja cópia segue anexa e faz parte integrante deste. No prazo de 15 (quinze) dias contados da própria citação, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, o executado poderá requerer autorização do juízo para pagar(em) o restante do débito em até 06 (seis) parcelas mensais, corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês. O não pagamento de qualquer das prestações implicará, de pleno direito, o vencimento das subsequentes e o prosseguimento do processo, com o imediato início dos atos executivos, imposição ao executado de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações não pagas e vedação à oposição de embargos, conforme petição por cópia que segue em anexo e que fica fazendo parte integrante deste e de acordo com o seguinte **DESPACHO**: "Vistos I - Recebo a inicial. II - Citem-se os executados para, no prazo de 03 dias, efetuar o pagamento da dívida (art. 652, do CPC), sob pena de penhora de bens suficientes à satisfação da execução (art. 652, § 1º do CPC), ou embargar a execução no prazo de 15 dias (art. 738 do CPC); podendo, ainda, no mesmo prazo, pagar 30% do valor reclamado, acrescidos das custas e honorários advocatícios, requerendo o parcelamento do restante em até seis (06) parcelas mensais e consecutivas, acrescidas de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês (art. 745-A, do CPC). Para o caso de pronto pagamento, ou não oferecimento de embargos, arbitro os honorários advocatícios em 10% sobre o débito, cuja verba será reduzida pela metade no caso de integral pagamento no prazo de 03 dias (art. 652-A, § único, do CPC)."

ADVERTÊNCIA: PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias. CIENTIFIQUE-SE, ainda a executada do prazo para embargos que é de 15 (quinze) dias a contar da juntada do presente aos autos, independentemente de penhora, depósito ou caução bem como, em querendo, poderá, em igual prazo, reconhecer o crédito do exequente, comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor da execução, inclusive custas e honorários advocatícios, requerendo o pagamento do restante em até seis (06) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês (art. 745-A do CPC).

CUMPRASE, na forma e sob as penas da lei. Dado e passado nesta Cidade da Comarca de Marília, Estado de São Paulo, pelo Cartório do Primeiro Ofício Cível, aos 19 de janeiro de 2011. Eu,  (JOSE ALBERTO MELLO A. KUHLMANN), Escrevente, digitei. Eu,  (LUIZ APARECIDO MOLARI), Diretor Substituto, conferi, subscrevi e assino por determinação judicial.

LUIZ APARECIDO MOLARI
Diretor Substituto

OFICIAL: IVONE

DILIGÊNCIA: Guia nº 11/0068 - R\$ 48,48

CARGA Nº: 127/11 em 20/01/11

BAIXA: 08/01/11

Advogado: PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR - OAB/SP 66479

Nos termos do Prov. 37/001 da CGJ, fica constando o seguinte: "4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer honorário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandatos, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências." Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço de Corregedoria Geral da Justiça.

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. Desobediência a 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.

26-1-2011
RG 14722

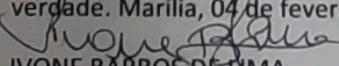
~~26-1-11~~ 26-1-11 RG 5.630.772

~~04.02.11~~ 04.02.11 RG 15255024

Processo 50/2011

CERTIDÃO :

Certifico e dou fé, eu, Oficiala de Justiça abaixo assinado, que em cumprimento ao r. mandado, diligenciei na Rua Duque de Caxias, 192 e na Av. Manoel Thomaz da Silva, 172, na cidade de Vera Cruz, onde localizei e CITEI pessoalmente os requeridos JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, ANTONIO MARCARI e LUZIA PEDROZA DA COSTA MARCARI, de todo o teor do r. mandado, que bem cientes ficaram, receberam as contra fé que lhes ofereci e exararam as suas notas de cientes no presente. O referido é verdade. Marília, 04 de fevereiro de 2011.


IVONE BARROS DE LIMA

MATR:352.491

02 DILIGÊNCIAS

VERA CRUZ 15 km + 01 DILIGÊNCIA (2430,26)

GUIA 2.743.A89.684.816.681



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Marília
RUA LOURIVAL FREIRE, 110 - EDIFÍCIO DO FÓRUM - FRAGATA - Marília/SP - CEP: 17519-902

Processo nº: 344.01.2011.000420-7/000000-000

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerendo: BANCO BRADESCO S/A

Requerentes: JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e OUTROS

Ordem nº: 50/2011

51

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Em Marília, aos 22 de março de 2011, no Cartório da 1ª. Vara Cível da Comarca de Marília, em cumprimento à decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos seguintes Bens Imóveis: **01) UM PRÉDIO**, de nº 367 (trezentos e sessenta e sete), da Avenida Paulista, construído dentro das datas "K" e "L", do Quarteirão nº 114 (cento e catorze), da Cidade de Vera Cruz e o terreno respectivo, compreendendo as datas "K" e "L" e parte das datas "D" e "C", com a área total de 1500m² (mil, quinhentos e vinte metros quadrados), medindo 40m (quarenta metros) da frente aos fundos, até encontrar o terreno pertencente a Pedro Ottoboni e sua Mulher ou seus Sucessores; confrontando de um lado com as datas "J" e "B"; de outro lado, com a Rua Marechal Deodoro, Matr. nº 8.048 do 2º C.R.I. de Marília/SP; **02) UMA PROPRIEDADE AGRÍCOLA**, denominada "SÍTIO SÃO MIGUEL", com área de 21,50ha de terras, iguais a 8,88alqueires de terras aproximadamente, sito no Distrito e Município de Vera Cruz/SP, contendo diversas benfeitorias, cujas confrontações parte-se do Marco Zero, cravado na margem esquerda da Rodovia "SP-294", na altura do km.437+362,00m, segue margeando uma Estrada Municipal, com rumo SW, 00°17' NE, numa distância de 357,00m até o Marco 1; defletindo à direita, segue com rumo SE, 82°32' NW, confrontando com Rangel Pietraroia ou Sucessores, numa distância de 467,00m Marco 2, cravado à margem da Água Santa Faustina; defletindo à direita, segue a citada água, até encontrar o Marco 3; defletindo à direita, segue com rumo SW 00°23' NE, confrontando com F.Massaroto ou Sucessores, numa distância de 417,00m, até o Marco 4, cravado à margem da Rodovia supra citada; defletindo à direita, segue margeando a Estrada da Rodovia, numa distância de 81,34m, até alcançar o Marco Zero, ponto de partida. Cadastrado no "INCRA", sob nº 621.170.002.127-3; Matr. nº 12.738 do 2º C.R.I. de Marília/SP; dos quais foi nomeado depositário, o Proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, CPF nº 070803938/33, RG nº 15255024. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, sob as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. **NADA MAIS**. Eu, **(JOSÉ ALBERTO MELLO A. KUHLMANN)**, Escrevente, digitei. Eu, **(JACI DE ASSIS ALICEDA)**, Diretor, subscrevi.

para a
execução
vide fls
552

PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA
Juíza de Direito

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a publicação do r. PROCESSO
de fls. 939 em 22 MAR 2011
de 22 MAR 2011
Marília

O Escrevente Técnico Judiciário
José Alberto Mello da Silva
Escrevente Técnico Judiciário
Matrícula 99.406-A/0



Processo nº: 344.012
Ação: Execução de T
Requerido: BANCO E
Requerentes: JOSÉ

JUNTADA

Em 22 MAR 2011 de _____, faço
a juntada a estes autos
do(a) Termo de Penhor que
segue.

O Escrevente,

José Alberto Mello da Silva
Escrevente Técnico Judiciário
Matrícula 99.406-A/0

Em Marília, aos 2
cumprimento à d
PENHORA dos sa
Avenida Paulista,
Cidade de Vera C
"C", com a área
metros) da frente
Sucessores, com
Deodoro, Matr nº
"SÍTIO SÃO M
aproximadament
confrontações p
km 437+362,00m
de 357,00m até
Rangel Pietrang
Santa Faustina
segue com ru
417,00m, até
margeando a
partida. Cada
dos quais fo
070803938/33
depositado(s)
das obrigaçõe
Escrevente d

63

LAUDO

JUSTIÇA ESTADUAL

COMARCA DE MARÍLIA-SP

PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Nº 50/11

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDO: JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e
outros(s)

ÍNDICE

1. OBJETIVO
2. AVALIAÇÃO
3. ANEXOS

- Cópia das plantas
- Relatório fotográfico e vista aérea do imóvel II
- Dados relativos ao cálculo do valor do imóvel II

12

1. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a avaliação dos imóveis descritos a seguir.

I) "Uma propriedade agrícola denominada Sítio São Miguel, com área de 21,50 ha de terras, iguais a 8,88 alqueires de terras aproximadamente, sito no distrito e município de Vera Cruz, contendo diversas benfeitorias, dentro das confrontações seguintes: "partindo do marco 0, cravado na margem esquerda da Rodovia SP-294, na altura do km 437 + 362,00 metros, segue margeando uma estrada municipal com rumo S.W. 00°17' N.E. numa distância de 357,00 metros até o marco 1; defletindo à direita segue com rumo S.E 82° 32' N.W. confrontando com Rangel Pietraróia ou sucessores numa distância de 467,00 metros até o marco 2, cravado à margem da Água Santa Faustina; defletindo à direita segue a citada água até encontrar o marco 3; defletindo à direita segue com rumo S.W. 00° 23' N.E. confrontando com F. Massaroto ou sucessores numa distância de 417,00 metros até o marco 4, cravado à margem da rodovia supracitada; defletindo à direita segue margeando a estrada da rodovia numa distância de 392,66 metros; deflete à direita com rumo S.W. 00° 17' N.E.; deflete à esquerda com rumo S.E. 78° 06' N.W. numa distância de 81,34 metros até alcançar o marco 0, ponto de partida. Imóvel esse cadastrado no Incra sob o número 621.170.002.127-3".

II) "O prédio de número trezentos e sessenta e sete (367) da Avenida Paulista, construído dentro das datas "K" e "L", do quarteirão número cento e catorze (114), da cidade de Vera Cruz e o terreno respectivo compreendendo as datas "K" e "L" e parte das datas "D" e "C", com a área total de mil quinhentos e vinte metros quadrados, medindo quarenta (40) metros de frente aos fundos, até encontrar o terreno pertencente a Pedro Ottoboni e sua mulher ou seus sucessores; confrontando de um lado com as datas "J" e "B", de outro lado com a Rua Marechal Deodoro.

2. AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação é uma propriedade agrícola cadastrada no INCRA, com 8,88 alqueires e com benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas que serão descritas no laudo.

2.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Primeira:

Muito embora seja uma propriedade agrícola, o imóvel está situado na altura do km 437 da Rodovia SP-294 com a qual confronta, e sua posição é próxima da área urbana do Município de Vera Cruz-SP.

Um estudo do mercado imobiliário local e as observações que podem ser feitas permitem concluir tratar-se de área rural com características diferentes das propriedades rurais mais afastadas da Rodovia.

Segunda:

A avaliação será feita segundo as diretrizes previstas na NBR 14653/3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e nela serão levados em conta todos os aspectos de interesse na composição do valor do bem.

2.2 Classificação dos bens, seus frutos e direitos:

2.2.1. Dimensão:

Propriedade classificada como pequena (até 4 módulos fiscais)

2.2.2. Exploração:

Classe mista

2.3. Classificação dos componentes.

2.3.1. Terras

A propriedade atualmente é composta de terra nua e de parcela ocupada por café e eucalipto.

2.3.2. Benfeitorias

As benfeitorias que servem a propriedade são aquelas mostradas no croqui anexado ao laudo e com os valores apontados levando-se em conta suas características e seu estado atual.

3. VISTORIA

A vistoria no imóvel foi feita de forma detalhada e todos os componentes foram analisados individualmente e podem ser vistos no relatório fotográfico anexado ao laudo.

3.1 Caracterização da região.

A região apresenta relevo misto com áreas adequadas tanto à exploração agrícola quanto a atividades ligadas à pecuária.

O solo é classificado como "argissolo" (podzólico), e a ocupação local mostra a utilização de áreas próximas tanto para atividades agrícolas quanto para atividades de lazer (salões de festa, e chácaras).

Recursos hídricos:

Margeada por um dos afluentes do córrego Três Unidos, pertencente a bacia do Rio do Peixe, conforme consulta da carta do IBGE folha SF-22-Z-A-III-I

O clima do município é tropical de altitude com as seguintes características:

- 67
- Temperatura média anual: 20°C
 - Mês mais quente janeiro: 25,7°C
 - Mês mais frio junho: 15,2°C
 - Máxima absoluta: 39,4°C
 - Mínima absoluta: -3,6°C

É região dotada de energia elétrica, telefonia, sistema viário, e por estar próxima da cidade de Vera Cruz está contemplada com recursos tais como escolas, cooperativas, assistência técnica agrícola, rede bancária entre outros.

3.2 Características do imóvel

Os limites e confrontações do imóvel já estão informados no laudo; sua destinação também está informada; e possui rede de energia elétrica e telefonia.

3.2.1. Caracterização das terras:

Propriedade com vocação para pastagem, cultivo de café, dentre outras atividades.

SISTEMA DE CLASSIFICAÇÃO DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

Na propriedade em questão podemos classificar:

a) Grupo A - terras próprias para lavouras anuais ou perenes (uma pequena parte da propriedade, exatamente onde está a cultura do café) e/ou reflorestamento e vida silvestre.

b) Grupo B - impróprias para lavouras, mas ainda apropriadas ao pastoreio e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre (as demais áreas da propriedade)

Classe VII - com severas restrições de uso.

Jo

3.2.2. Caracterização das construções

As construções estão informadas quando da determinação de seus valores e suas características construtivas podem ser vistas no relatório topográfico anexo ao laudo.

3.2.3. Caracterização das produções vegetais

As condições do cafeeiro e da plantação de eucaliptos estão informadas no laudo.

AValiação DO VALOR DA TERRA NUA

Área de terras Registrada: 21,5 hectares;

Topografia: Plano a ondulado.

Tipo de Solo: Sistema Brasileiro de Classificação de Solos considera como "Argissolo" (antigamente Podzólico);

Matas Nativas: Existente;

Formação: 21,5 hectares, pasto, café, plantação de eucalipto, mata e áreas de preservação permanente

Hidrografia: Propriedade com boa quantidade de recursos hídricos;

Benfeitorias: descritas ao longo deste laudo;

Propriedade localizada do Município de Vera Cruz, comarca de Marília, às margens da rodovia estadual SP 294 – Comandante João Ribeiro de Barros – acesso por estrada pavimentada, distante aproximadamente 04 Km (quatro quilômetros) do centro da cidade de Vera Cruz. Propriedade com vocação para pastagem, cultivo de café, dentre outras atividades.

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Definição de valor de mercado de um imóvel.

Expressão monetária teórica é mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.

METODOLOGIA BÁSICA.

São 2 (dois) os métodos básicos para avaliação de imóveis rurais.

1) O método direto que é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados.

2) Os métodos indiretos que são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares.

Considerando as características particulares do imóvel objeto da avaliação e considerando as características da região onde ele está situado, este profissional entende que o método mais adequado para a obtenção de seu valor é o método direto, onde o valor final do imóvel é dado com base em dados fornecidos pelo Instituto de Economia Agrícola, onde são computados os valores de transações imobiliárias de imóveis rurais na região onde se encontra o imóvel em questão.

Neste método serão levados em consideração também, valores obtidos através de imobiliárias que intermediam transações de vendas próximas ao imóvel objeto do presente laudo de avaliação.

DETERMINAÇÃO DO VALOR TERRA NUA

1) Área total de terras registradas: 21,5 hectare

Propriedade localizada do Município de Vera Cruz, comarca de Marília, às margens da rodovia estadual SP 294 – Comandante João Ribeiro de Barros – acesso por estrada pavimentada, distante aproximadamente 04 Km (quatro quilômetros) do centro da cidade de Vera Cruz. Propriedade com vocação para

passagem, cultivo de café, dentre outras atividades e principalmente para futura urbanização.

É de conhecimento (segundo contratos de compra e venda), a existência nas proximidades de áreas semelhantes sendo ofertadas ou negociadas em número suficiente para compor o valor unitário da terra nua, com base em recomendações de normas. Valores expressos conforme tabela a seguir:

Área 01 Paulo Giorgi (97868486)	R\$ 90.000,00/Alqueire
Área 02 Rubens Bombini(81181567)	R\$ 91.500,00/Alqueire
Área 03 Analice(34175817)	R\$ 103.700,00/Alqueire
Média	R\$ 95.066,67/Alqueire

Outro Índice para obtenção do valor unitário da terra nua na região, pode ser obtido a partir de pesquisa feita junto a imobiliárias e empreendedores especializados em imóveis rurais da região.

Flex Imóveis – Av. das Esmeraldas, 929 - Marília/SP – Fone (14)3402-6161

Imóvel 01: 2 alqueires = R\$250.000,00; equivale a R\$125.000,00/Alqueire

Dados do Imóvel

Referência	1734
Propriedade	Sítio
Bairro	VIRA CRUZ - SP
Proximidade	FAZENDA JUAZEIRO - VIRA CRUZ
Valor	R\$ 250.000,00
Valor Condomínio	R\$ 0,00
Área do Terreno	2 ALQUEIRES

Imóvel 02: 5 alqueires = R\$500.000,00; equivale a R\$100.000,00/Alqueire

89

Matrícula	3834	Dados do Imóvel
Propriedade	Silva	
Cidade	VERA CRUZ - SP	
Propriedade	TRUVO DO MAGNUM HOTEL	
Valor	R\$ 80.000,00	
Valor Condicionado	R\$ 0,00	
Atos de	3 ALQUEIRES	
Estabelecimento	SITIO OU ÁREA DE EMP	

Master Imóveis – Rua Bandeirantes, 356 - Marília/SP – Fone (14)3316-9000

Imóvel 01: 24.200 m² = R\$80.000,00; equivale a R\$80.000,00/Alqueire

Cidade	Valor	Ref.	Detalhes
GARÇA	R\$ 80.000,00	4671	= Detalhes
Código Ref. do Imóvel = 4671			
Cidade = GARÇA			
M. Terreno	24.200 M ²	Cerca	Arame Liso
Cerca	0	Energia Elétrica	S
Poço	Comum	Poço	0
Represa	1	Casa Seda	1
Barracão Ordenha	S	Barracão Maquinário	S
Barracão Maquinário	0		

Valor médio obtido através de pesquisa com empresas do ramo imobiliário:

$$(R\$125.000,00 + R\$100.000,00 + R\$80.000,00)/3 =$$

R\$101.666,66/Alqueire

Com base nos valores apresentados, é possível determinar o valor médio do hectare na região, conforme apresentado nos cálculos a seguir:

$$(R\$101.666,66 + R\$ 95.066,67)/2 = R\$ 98.366,67/alqueire$$

Ou seja,

R\$ 40.647,38 por hectare

Portanto, sabendo que o Sítio São Miguel possui 21,5 hectares, temos um valor total da terra nua de:

$R\$ 40.647,38 \times 21,5 =$

Valor total da terra nua: R\$ 873.919,00

(Oitocentos e Setenta e Três Mil Novecentos e Dezenove Reais)

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

METODOLOGIA BÁSICA

VALORES DAS BENFEITORIAS

Na determinação do valor das benfeitorias estarão sendo considerados os custos por metro quadrado de construções do SINDUSCON/SP, tendo como referência o projeto padrão RS-N, equivalente ao custo de R\$951,23 (Junho de 2011), com as devidas afecções e adaptações para a região e para o caso em particular.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão RS-N, junho de 2011		Participação (%)
	R\$/m²	
Mão-de-obra (com encargos sociais)	318,00	33,44
Material	426,97	44,89
Despesas Administrativas	20,26	2,13
Total	765,23	80,46

Fonte: http://www.sindusconsp.com.br/tecnico/da/estudo/economia/2011/junho_11.pdf

FORMULA:

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times k$

Onde:

V = Valor da benfeitoria

A = Área em m² da benfeitoria

Vu = Valor unitário da Construção

K = Fator de depreciação

73

2 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₂N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2008, diretamente ao padrão construtivo R₂N do SINDUSCON/SP

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Máximo	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,060	0,060	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,132	0,192
		1.2.1- Padrão Básico	0,360	0,430	0,480
		1.2.2- Padrão Padrão	0,492	0,570	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,790	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,080	1,200
	1.2- CASA	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,380	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,372	1,570	1,680
		1.2.7- Padrão Fino	1,860	2,430	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
		1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,910	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,260	1,500
	1.3- APARTAMENTO	1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,740	1,980
		1.3.4- Padrão Superior	1,802	2,230	2,460
		1.3.5- Padrão Fino	2,552	3,060	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		
	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,200	1,440
		2.1.3- Padrão Médio	1,200	1,410	1,620
		2.1.4- Padrão Superior	1,432	1,660	1,860
		2.1.5- Padrão Fino	1,872	2,040	2,220
		2.1.6- Padrão Luxo	2,352	2,580	2,880
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Básico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Econômico	0,492	0,720	0,960
		2.2.3- Padrão Simples	0,672	1,020	1,360
		2.2.4- Padrão Médio	Acima de 1,68		
		2.2.5- Padrão Superior	0,960	0,120	0,180
		2.2.6- Padrão Fino	0,192	0,360	0,540
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Básico	0,112	0,480	0,600
		3.1.2- Padrão Superior	0,112	0,480	0,600

12

74

FATORES DE DEPRECIACÃO FÍSICA (idade aparente e estado de conservação)		
Estado de conservação - Critérios		
Estado	Edificação nova	Fator de depreciação
Ótimo	Edificação nova	1,00
Bom	Edificação necessita de pintura	0,90
Regular	Edificação necessita de pintura + troca de telhas	0,80
Precário	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de frestas	0,40
Mau	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de frestas + reforço estrutural. Uso mais indicado como fonte de material usado	0,20
Péssimo	Reforma da edificação e antieconômica; edificação não serve nem como fonte de material usado	0,00

Adaptado de Magossi (1983)

Benfeitoria 1: quiosque 7 x 20m (140,00m²)



Dados:

Área da benfeitoria: 140,00m²

Valor unitário de construção 0,246 (cobertura padrão médio, valor mínimo)

R8-N = R\$951,23 (Junho de 2.011)

Coefficiente de depreciação: 0,60

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times R8N \times k$

V = R\$ 19.656,00

13

Benfeitoria 2: Casa Alvenaria 50m²

13



Dados:

Área da benfeitoria: 50,00m²

Valor unitário de construção 0,786 (casa padrão econômico, valor mínimo)

R8-N = R\$951,23 (Junho de 2.011)

Coefficiente de depreciação: 0,60

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times R8N \times k$

$V = R\$22.430,00$

Benfeitoria 3: Casa Alvenaria 40m²



Dados:

Área da benfeitoria: 40,00m²

Valor unitário de construção 0,786 (casa padrão econômico, valor mínimo)

R8-N = R\$951,23 (Junho de 2.011)

14

Coefficiente de depreciação: 0,60

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times R8N \times k$
 $V = R\$17.944,00$

Benfeitoria 4: Barracão de Alvenaria 10 x 28 m²:



Dados:

Área da benfeitoria: 280,00m²

Valor unitário de construção 0,726 (galpão padrão simples, valor mínimo)

R8-N = R\$951,23 (Junho de 2.011)

Coefficiente de depreciação: 0,40

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times R8N \times k$
 $V = R\$77.346,00$

Benfeitoria 5: Barracão parte Alvenaria, parte chapa metálica 10 x 28 m²:



Dados:

Área da benfeitoria: 280,00m²

Valor unitário de construção 0,36 (galpão padrão econômico, valor médio)

R8-N = R\$951,23 (Junho de 2.011)

Coefficiente de depreciação: 0,60

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times R8N \times k$

V = R\$ 57.530,00

Benfeitoria 6: Conjunto Poste/Transformador: R\$ 6.000,00



Conjunto Poste/Transformadores de 15 KVA
V = R\$6.000,00 (Seis mil reais)

Fonte: Eletrica Leati (Jurandir 9762-4141)

Benfeitoria 7: Chiqueiro de Alvenaria e galinheiro 12 x 14 m²:



Dados:

Área da benfeitoria: 168,00m²

Valor unitário de construção 0,36 (galpão padrão econômico, valor mínimo)

R8-N = R\$951,23 (Junho de 2.011)

Coefficiente de depreciação: 0,60

Valor da benfeitoria: $V = A \times Vu \times R8N \times k$

V = R\$ 34.518,00

Benfeitoria 8: Campo de futebol



V = R\$30.000,00

Benfeitoria 9: Curral para trato de bovinos 400 m²:



Dados:

Área da benfeitoria: 400,00m²

Coefficiente de depreciação: 0,40

V = R\$ 23.750,00

79

Caixa d'água Benfeitoria 10: Caixa d'água metálica tipo taça (Cód. 101761)

Preço a vista: R\$ 6.000,00 / Unidade
Atualizado em 01/04/2011

Preço a prazo: R\$ 62.240,00 / Unidade

Quantidade: 1

Cidade: Linsópolis (SP, 13.120-000)

Estado: SP

Entrega: Transportadora

Pagamento: À combinar

Botão: Fazer login, cadastrar

Botão: Retornar ao site

Fonte: www.mfrural.com.br

Benfeitoria 10: Caixa D'água metálica tipo taça: R\$ 3.600,00



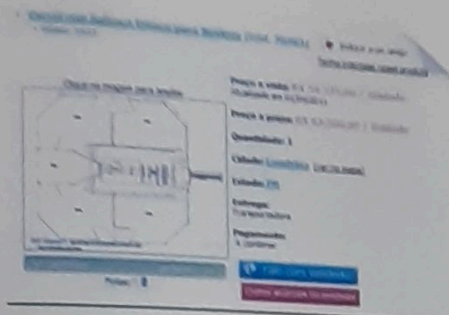
Dados:
Valor de uma caixa d'água nova: R\$6.000,00
Fator de depreciação: 0,60
V = R\$ 3.600,00

Fonte: <http://www.hidrometalcaixa.com.br/>

18

V = R\$ 23.750,00

79



Fonte: www.mfrural.com.br

Benfeitoria 10: Caixa D'água metálica tipo taça: R\$ 3.600,00

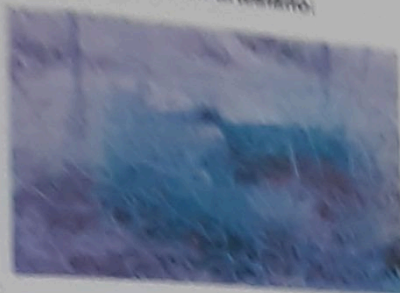


Dados:
Valor de uma caixa d'água nova: R\$6.000,00
Fator de depreciação: 0,60
V = R\$ 3.600,00

Fonte: <http://www.hidrometalcaixa.com.br/>

18

Bencheloria 11: Poço semi-artesiano



Dados:

Valor para uma nova perfuração: R\$30.000,00

Fator de depreciação: 0,40

$V = R\$ 12.000,00$

Bencheloria 12: Terreiro de café 200 m²: R\$4.889,00



Dados: Terreiro com área de 200 m² com piso de cimento.

Custo estimado para a construção de 100 m² de terreiro de concreto

Itens	Necessidade	Valor Unitário (R\$)	Custo total (R\$)	Fonte
A - Materiais				
Tijolos	320 ud	0,33	105,00	Lajes Tangará (14)3402-3434
Areia	6,4 m ³	58,00	371,20	Estação Areia e pedra (14) 3425-2323
Cimento	70 sac	23,90	1673,00	Estação Areia e pedra (14) 3425-2323

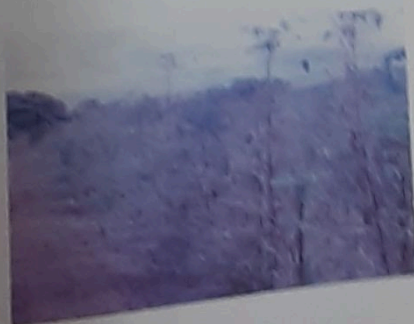
31

Pedra de mdo.	2,5 m ³	58,00	145,00	Índice Área e pedra (1%) 145,00
Grã	8 m ³	58,00	348,00	Índice Área e pedra (1%) 348,00
Pr - Mão-de-obra				
Pedreiro	10 d	39,20	392,00	Índice Área e
Ajudantes	20 d	33,48	669,60	Índice Área e
Subtotal	-	-	3.703,88	Índice Área e
Eventuais (10%)	-	-	370,39	-
TOTAL			4.074,25	

Fonte Tabela
http://www.ufv.br/dea/pesquisa/boletim/manual_de_construcao/CNA7/CNA7do_a_marco_de_2011.pdf
http://www.sindicatoconso.com.br/download/natprod/economia/2011/junho_11.pdf

Valor para a construção de 100 m² de terreiro: R\$ 4.074,25;
 Valor para a construção de 200 m² de terreiro: R\$ 8.148,50;
 Fator de depreciação: 0,60
V = R\$ 4.889,10

Benfeitoria 13: 5.000 pés de café:





831

Dados:

Com base na área plantada e nas condições atuais de produção do cafeeiro, seu valor pode ser estimado em R\$50.000,00

$V = R\$ 50.000,00$

Benfeitoria 14: 1 Hectare de Eucalipto: R\$14.000,00



Dados: Produção média para 1 há de eucalipto 400m³

Valor do m³: R\$35,00/m³

$V = R\$ 14.000,00$

21

Somando-se os valores de todas as benfeitorias, obtém-se o valor final de:

R\$ 373.663,00
(trezentos e setenta e três mil seiscentos e sessenta e três reais)

Valor Final do Imóvel: (Vm₁)

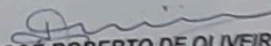
O valor final do Imóvel dá-se pela soma do valor da terra nua e das benfeitorias, obtendo-se:

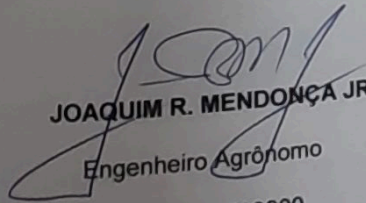
R\$ 873.919,00 + R\$ 373.663,00

R\$ 1.247.582,00
(Um milhão, duzentos e quarenta e sete mil e quinhentos e oitenta e dois reais)

Obs.: Valor para o mês de julho de 2011

Marília, 29 de julho de 2011


JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA
Eng. civil- CREA 0600333156
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia


JOAQUIM R. MENDONÇA JR

Engenheiro Agrônomo

CREA 0601263900

FOTO 01

84



FOTO 02



Fotos de uma das casas da propriedade (benfeitoria 02)

23

FOTO 03

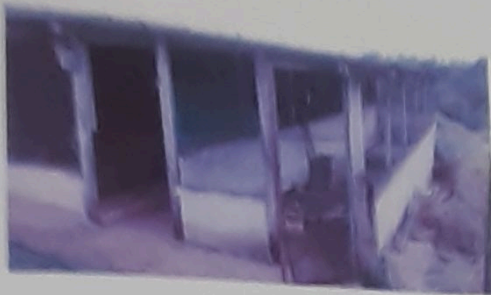


FOTO 04



Fotos do galinheiro e chiqueiro.

FOTO 05



Vista parcial da benfeitoria 3.

FOTO 06



Vista parcial do campo de futebol

FOTO 07

82



Vista parcial do curral

Foto 08



Vista parcial do cafeeiro.

20

FOTO 09

831



FOTO 10



Fotos do cafeeiro

827

AVALIACÃO DO IMÓVEL II:

(II) "O prédio de número trezentos e sessenta e sete (367) da Avenida Paulista, construído dentro das datas "K" e "L", do quarteirão número cento e quinze (114), da cidade de Vera Cruz e o terreno respectivo compreendendo as datas "K" e "L" e parte das datas "D" e "C", com a área total de mil quinhentos e vinte metros quadrados, medindo quarenta (40) metros de frente aos fundos, até encontrar o terreno pertencente a Pedro Ottoboni e sua mulher ou seus sucessores; confrontando de um lado com as datas "J" e "B"; de outro lado com a Rua Marechal Deodoro.



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

DO LOCAL:

O imóvel está localizado na Av. Paulista nº 367, município de Vera Cruz-SP.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- GUIAS
- SARJETAS

- PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA
- REDE DE ÁGUA
- REDE DE ESGOTO
- REDE TELEFÔNICA
- REDE DE ENERGIA ELÉTRICA
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- COLETA DE LIXO
- TRANSPORTE COLETIVO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominantemente residencial e comercial. É ocupado por casas térreas e com padrões construtivos simples e médios.

A) TERRENO.

O terreno ocupado pelo imóvel possui área de 1.520,00 metros quadrados.

B) BENFEITORIAS.

O imóvel apresenta área de construção cadastrada na Prefeitura Municipal de 357,91 metros quadrados. No entanto, sua área total é igual a 387,91 metros quadrados. Seu padrão construtivo pode ser classificado como médio/superior.

AVALIAÇÃO.

Valor de mercado.

Definição:

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Método de avaliação.

A avaliação foi realizada segundo os procedimentos gerais da Norma de Avaliação de Bens - ABNT NBR 14653-1 (2001) no que diz respeito aos métodos utilizados.

O método de avaliação foi o método evolutivo (NBR 14653-2).

Método evolutivo:

A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser vista através da composição de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$Vt = (Vt + Vb) Fc$$

Onde:

Vt é o valor do imóvel

Vt é o valor do terreno

Vb é o valor da benfeitoria

Fc é o fator de comercialização

A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método evolutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Valor do terreno: Vt

O valor do terreno foi obtido a partir da análise de uma amostra de imóveis obtidas junto ao mercado imobiliário local, com a aplicação dos fatores de homogeneização de acordo com as recomendações da NBR 14653-2, e as conclusões sobre o valor unitário estão informadas nos cálculos anexados ao laudo.

901

O valor da construção foi obtido a partir do custo de reprodução para o padrão considerado, levando-se em conta a depreciação em função da idade aparente do imóvel.

VALOR DE MERCADO: V_{m2}

$V_{m2} = R\$608.000,00$ (seiscentos e oito mil reais)

Obs.: Valor para o mês de julho de 2011

RESUMO DOS VALORES:

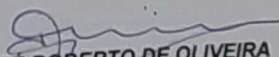
IMÓVEL I:

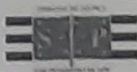
$V_{m1} = R\$1.247.582,00$ (um milhão duzentos e quarenta e sete mil e quinhentos e oitenta e dois reais)

IMÓVEL II:

$V_{m2} = R\$608.000,00$ (seiscentos e oito mil reais)

Marília, 30 de julho 2011


JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA
ENG. CIVIL - CREA 0600333156
Membro titular nº 474 do IBAPE/SP - Instituto
Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2019.0000430226

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005927-77.2014.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante/apelado JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e Apelante ADILSON DE SIQUEIRA LIMA, é apelado/apelante ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA..

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso da coembargada e do seu advogado, prejudicado o recurso do embargante. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

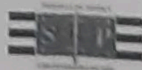
O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WALTER FONSECA (Presidente sem voto), RENATO RANGEL DESINANO E MARINO NETO.

São Paulo, 30 de maio de 2019.

GIL COELHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

CÓPIA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GIL ERNESTO GOMES COELHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj> informe o processo 1005927-77.2014.8.26.0344 e o código C47510B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1005927-77.2014.8.26.0344
Apelante: Adilson de Siqueira Lima
Apelante/Apelado: José Roberto da Costa Marcarl
Apelado/Apelante: Andaluz Fomento Mercantil Ltda.
Interessado: Banco Bradesco S/A
Partes: Antônio Marcarl e Luzia Pedroza da Costa Marcarl
Comarca: Marília
Voto nº 30036

Embargos à arrematação – Desistência da arrematante – Perda superveniente do objeto – Verbas sucumbenciais devidas pelo embargante, por força do princípio da causalidade – Recursos da embargada Andaluz e do seu advogado providos, prejudicado o apelo do embargante.

Embargos à arrematação extintos sem resolução do mérito, por perda do objeto. Embargos declaratórios rejeitados.

Em apelação, o embargante postulou pela majoração do valor fixado a título de honorários advocatícios (R\$ 700,00), sob o fundamento de que a presente causa trata-se de demanda de elevado valor e que exigiu importante trabalho por parte dos advogados.

A coembargada Andaluz, por sua vez, apelou pleiteando a inversão da condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais, argumentando, para tanto, ter apenas arrematado o bem penhorado na execução movida pelo Banco Bradesco em face do ora embargante, tratando-se, portanto, de mera terceira interessada. Aduziu que o Banco Bradesco é o efetivo exequente que deu causa à demanda, pois foi quem avaliou o bem e levou o imóvel a leilão. Alegou, ainda, não poder ser penalizado com a responsabilidade pelo pagamento das verbas sucumbenciais, tendo em vista que o embargante interpôs embargos à arrematação intempestivos, criando situação de protelação do feito.

CÓPIA

Já o advogado Adilson Siqueira de Lima recorreu adesivamente pugnando pela fixação de honorários advocatícios em seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

favor, sob a alegação de que foi o embargante quem deu causa à demanda ao interpor embargos à arrematação intempestivos, sendo certo que ele tem o direito de ser remunerado pelo seu trabalho.

Houve respostas.

Eis o relatório.

Trata-se de embargos à arrematação opostos pelo executado José Roberto da Costa Marcani, visando ao reconhecimento de nulidades relativas à arrematação de bem de sua propriedade, feita por parte da coembargada Andaluz, em execução aparelhada pelo coembargado Banco Bradesco.

Conforme certificado a fl. 1339, a arrematante desistiu da arrematação efetivada nos autos da execução. Sobreveio, então, a r. sentença de extinção do processo, sem resolução do mérito, com condenação da coembargada Andaluz ao pagamento das verbas decorrentes da sucumbência.

CÓPIA

No entanto, a desistência da arrematação era, nos termos dos arts. 694, § 1º, IV e 746, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil de 1973, um direito potestativo do arrematante, e estava condicionada à oposição dos embargos à arrematação pelo executado. Referidos dispositivos processuais tinham por finalidade proteger o adquirente de bem cuja alienação tenha sido feita em execução à qual se impute alguma nulidade ou causa extintiva da obrigação. Assim, mesmo que o arrematante exponha os motivos pelos quais desistiu da arrematação, não lhe era necessário fazê-lo, pois, como se afirmou acima, tratava-se de um direito potestativo, não dependente da anuência de exequente e executado nem de autorização do juiz.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fls. 1470

626
2

Deste modo, sem que tenha sido reconhecido judicialmente a existência de nulidade da execução, não se pode afirmar que o arrematante ou o exequente tenham dado causa à oposição dos embargos e frustrado a alienação do bem cujo produto satisfaria o crédito discutido no processo executivo.

Não houve, assim, qualquer manifestação acerca das matérias veiculadas nos embargos, que, logicamente, foram extintos sem resolução do mérito. A razão de o processo ter sido extinto foi a superveniente falta de interesse de agir, uma vez que, com a desistência da arrematação, não mais poderia ser obtida a pretensão de desfazimento da alienação objetivada nos embargos, considerando que estes visam à desconstituição da arrematação, já operada por ato do próprio arrematante.

A coembargada Andaluz impugnou os embargos (fls. 785/855), para o que necessitou da atuação de advogado. Por outro lado, não se pode afirmar que tenha sucumbido, já que o processo não chegou a ter seu mérito apreciado.

CÓPIA

A questão deve, portanto, ser decidida à luz do princípio da causalidade, segundo o qual aquele que ensejou a instauração da demanda ou do incidente há de suportar o pagamento dos encargos do processo.

Nesta conformidade, este Tribunal de Justiça já decidiu:

"Apelação - Embargos à arrematação - Sentença de improcedência - Recurso da embargante e da FESP - Desistência da arrematação homologada pelo MM. Juiz de Primeiro Grau (art. 746, §§ 1º e 2º, do CPC) - Perda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

superveniente do objeto - Ausência de interesse de agir - De rigor a extinção da ação sem exame do mérito, dada a perda superveniente do interesse de agir - Artigo 267, VI, do CPC - Todavia, o ônus da sucumbência deve recair sobre a embargante, com base no princípio da causalidade - R. Sentença reformada - Reconhecida a perda superveniente do objeto da ação, decreto a extinção da ação, sem exame do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do CPC, atribuindo à embargante o ônus da sucumbência, nos termos do acórdão." (Apelação nº 0004004-66.2010.8.26.0152, 6ª Câmara de Direito Público, Relator: Des. Sidney Romano dos Reis, J. em 17.06.13, v. u.)

Assim, de rigor a inversão da condenação ao pagamento da sucumbência, para o fim de impor ao embargante o ônus de arcar com tais verbas. Ressalte-se que, tratando-se de execução e considerando que a desistência do arrematante conduziu à extinção do processo sem resolução do mérito, deve ser mantido o valor dos honorários advocatícios fixados em primeiro grau (R\$ 700,00).

CÓPIA

Ante o exposto, meu voto é pelo provimento às apelações interpostas pela coembargada Andaluz e pelo seu advogado, restando prejudicado o apelo do embargante.

Gil Coelho
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.2.1.1 - Serv. de Proces. da 11ª Câmara de Dir. Privado
Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Páteo do Colégio -
Salas 203/205 - São Paulo/SP - 3292-4900 r2212

CERTIDÃO

Processo nº:	1005927-77.2014.8.26.0344
Classe - Assunto:	Apelação Cível - Contratos Bancários
Apelante/Apelado	José Roberto da Costa Marcarl e outro
Apelado/Apelante	Andaluz Fomento Mercantil Ltda.
Relator(a):	Gil Coelho
Órgão Julgador:	11ª Câmara de Direito Privado

CÓPIA

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 03/07/2019.

São Paulo, 10 de julho de 2019.

Suellen Aparecida Grangeiro Batista da Silva - Matrícula: M359962
Escrivente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente por SUELLEN APARECIDA GRANGEIRO BATISTA DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trj.sp.jus.br>



Paulo Roberto Tupy de Aguiar
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.

Processo nº 0000420-60.2011.8.26.0344
Nº de ordem 50 / 2011

630
2

solh
s 17

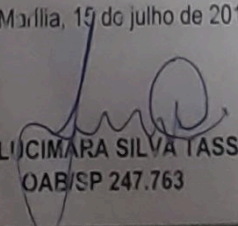
BANCO BRADESCO S/A, por seu subscrito advogado, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, que promove em face de **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS**, em curso perante essa Egrégia Vara e Cartório Cível, vem, a presença de Vossa Excelência, assim para, expor e requerer o quanto segue:

De início, cumpre informar que, **ocorreu o trânsito em julgado nos Recursos de Apelação interpostos nos autos dos Embargos à Execução – proc. nº 1001231-95.2014.8.26.0344**, movidos pelo devedor em face da empresa Andaluz Formento Mercantil Ltda., mantendo a decisão de primeiro grau que decidiu que nas relações jurídicas de "factoring", não é possível às empresas de "factoring" a exigência de garantias reais ou fidejussórias do *faturizado ou cedente*, **julgando procedentes os embargos** ajuizados pelo devedor e declarando nulas e sem efeitos a hipoteca e a penhora registra no imóvel rural pela empresa Andaluz, respectivamente, nos campos R.09 e R.13 da matrícula nº 12.738, do 2º CRI de Marília.

Assim, visando dar prosseguimento ao feito, requerer seja nomeado **PERITO JUDICIAL**, devidamente qualificado, para que proceda a **AVALIAÇÃO JUDICIAL** do imóvel constricto na presente demanda (fls. 51), objeto da **matrícula sob nº 12.738**, junto ao 2º CRI de Marília/SP.

Termos em que,
Pede deferimento.

Marília, 15 de julho de 2019.


LÚCIA MARIA SILVA TASSINI
OAB/SP 247.763

LIVRO N.º 2

Апо: 1 981.

2623
2623
2623

2623
2623
2623

MAKILIN

essari
i) real

puls

$$u(s)$$

00

CANCELADO

Av. 3/12.738.- Data: 25 de junho de 1.982.-
 A vista de requerimento feito nesta cidade, ou melhor, feito-
 na cidade de Vera Cruz-SP., datado de ontem, devidamente ins-
 truido, ora arquivado, e feita a presente, para o total cance-
 lamento da cláusula de PACTO COMISSÓRIO objeto da Av.2/12.738,
 o que ora se faz, tendo em vista a liquidação do débito a mes-
 ma relativo. (Francisco B. Luis-
 de Anbaia Ferraz).

R.5/12.738:- Data: 16 de Agosto de 1.988:-

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 25/Maio/1.988, do Segundo Cartório de Notas Local, os proprietários venderam o imóvel a JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI, brasileiro, do comércio, solteiro, portador do c/nº 070.803.938-33, residente e domiciliado em Vera Cruz, pelo preço de Cz82.000.000,00=/(Dois Milhões de Cruzados)/=., sendo representado por uma Nota Promissória de igual valor, vencível em 19/Julho/1.988, com a cláusula de "PACTO COMISSÓRIO".

O Oficial:- Francisco Benedito Luis de Anhaia Ferraz.

Av.6/12.738- Conforme certidão de objeto e pé expedida pelo Distribuidor Cível de Marília-SP em 11 de janeiro de 2011, extraída dos autos nº 344.01.2011.000420-7, e requerimento passado em Marília-SP em 13 de janeiro de 2011, protocolados e microfilmados sob nº **155.397**, **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, ajuizou EXECUÇÃO de R\$ 147.148,75 perante a 1ª Vara Cível de Marília-SP contra **JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI** e outros. Marília, 26 de janeiro de 2011. O Oficial Substituto (Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av. 7/12.738- Conforme declaração passada em Marília-SP em 28 de março de 2011; protocolada e microfilmada sob nº **158.868**, o preço da venda objeto do **R.5** foi integralmente pago. Marília, 4 de julho de 2011. O Esc. Rodrigo Lemli (Marcos César de Almeida). O Oficial [assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha: 02

LIVRO Nº 2

Ano: 2011

MATRÍCULA Nº 12.738

Av.8/12.738- Conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP em 24 de setembro de 2.008 (termo 15.452, fls. 152-F, livro B 52) e escritura pública lavrada pelo Tabelião de Vera Cruz-SP em 1º de novembro de 1.990 (livro 62, fls. 14/15), registrada no livro 3 desta serventia sob nº **10.038**, protocoladas e microfilmadas sob nº **158.870**, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, contraiu matrimônio com **MARISTELA DANTAS MARCARI** em 1º de dezembro de 1.990 pelo regime da **Separação Convencional de Bens**. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.9/12.738- Conforme escritura pública lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 8 de janeiro de 2.010 (livro 622, páginas 360/362), protocolada e microfilmada sob nº **158.870**, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, empresário, RG 15.255.024-SP, assistido de sua mulher, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, brasileira, auxiliar de escritório, RG 27.036.271-X-SP, CPF 170.680.078-99, residentes e domiciliados na Rua Carlos Gomes nº 180, Vera Cruz-SP, **DERAM** o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA** à **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA**, com sede na Avenida Rio Branco nº 1.132, sala 133, Marília-SP, CNPJ 02.964.127/0001-56, para garantir uma dívida de R\$ 900.000,00 de **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, com sede na Avenida Paulista nº 240, Vera Cruz-SP, CNPJ 61.149.738/0001-00, com vencimento em 20 de dezembro de 2.010. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.10/12.738- Conforme escritura pública de aditivo lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 4 de janeiro de 2.011 (livro 643, páginas 61/62), protocolada e microfilmada sob nº **158.870**, o vencimento da dívida garantida pela hipoteca objeto do R.9 foi prorrogado para **31 de dezembro de 2.014**. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.11/12.738- Conforme certidão de penhora expedida pelo 1º Ofício Civil de Marília-SP em 31 de julho de 2.012 nos autos 50/11 da Execução Civil movida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, protocolada e microfilmada sob nº **169.562**, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula

Continua no verso.

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

8.048, foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 147.148,75, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari, tendo a cônjuge do executado, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, sido intimada da penhora. Marília, 28 de agosto de 2012. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.12/12.738- Conforme **mandado de penhora e avaliação e registro** expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 24 de junho de 2013, e **auto de penhora e avaliação** expedidos pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 19 de setembro de 2013, nos autos **0001768-24.2011.5.15.0101** da **Execução Trabalhista** movida por **LEANDRO CERQUEIRA LEITE** contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI** protocolados sob nº **177.933**, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 6.521,75, figurando o executado como depositário e constando que a cônjuge do executado, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, foi intimada da penhora. Marília, 26 de setembro de 2013. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.13- Conforme **certidão de penhora** expedida em 19 de fevereiro de 2014 pela 4ª Vara Cível de Marília-SP nos autos 55/2.013 da **Execução Civil** movida por **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, **CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA**, CPF 120.051.888-83, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, CPF 170.680.078-99, **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, CNPJ 61.149.738/0001-00, e **INDÚSTRIA METALÚRGICA MARCARI LTDA**, CNPJ/MF 62.169.701/0001-06, protocolada sob nº **181.287** em 24 de março de 2014, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 869.167,05, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 26 de março de 2014. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.14- Conforme **certidão de penhora** expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 14 de setembro de 2016 nos autos **00016484420125150101** da **Execução Trabalhista** movida por **JOSÉ ROBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA**, CPF 272111648-75, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, já qualificado, **CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA**, CPF 120051888-83, e **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - EPP**, CNPJ 61149738/0001-00, protocolada sob nº **201337** em 14 de setembro de 2016, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 60599,76, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 15 de setembro de 2016. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).



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

RUA LOURIVAL FREIRE, 120, Marília-SP - CEP 17519-902
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONCLUSÃO

Aos 16 de julho de 2019, faço estes autos conclusos a Meritíssima Juíza de Direito da E. 1ª Vara Cível da Comarca de Marília do Estado de São Paulo, Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**.

DESPACHO

Processo Físico nº: 0000420-60.2011.8.26.0344
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: José Roberto da Costa Marcarí e outros

Proc. Nº 50/11

Vistos.

Fls. 631/633. Ciente.

Para reavaliar o imóvel penhorado, nomeio José Albino Martins Manzano, que será intimado a apresentar a estimativa de seus honorários em 05 dias.

Int.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira**

Marília, 16 de julho de 2019.

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

Nos vinte e tres dias do mês de novembro de 2015, às 15h00, nesta cidade e Comarca de Marília, Estado de São Paulo, na Sala das Audiências da 4ª Vara Cível, sob a presidência do Meritíssimo Juiz de Direito, **Dr. VALDECI MENDES DE OLIVEIRA**, comigo, Monica T. M. Belém, assistente de seu cargo abaixo assinada, aí sendo realizou-se a Audiência de Conciliação, nos autos da Ação de Embargos à Execução e entre as partes supra-referidas, tudo com as formalidades legais. Apregoadas as partes, compareceram: a nobre Advogada do Embargante, a Dra. Daiane Xavier de Souza, que pediu um prazo de 10 dias para junta de substabelecimento aos autos, o que foi deferido pelo M.M. Juiz. Ausente o Embargante José Roberto da Costa Marcari. Presente também o representante legal da empresa-requerida Andaluz Fomento Mercantil o Sr. Paulo Roberto Rosa, acompanhado de seu Nobre Advogado, o Dr. Bruno Ceren de Lima. Pelo M.M. Juiz foi feita a tentativa de conciliação que resultou em infrutífera. Em seguida, pelo M.M. Juiz foi dito que, nos termos do artigo 331, § 2º, parte final, do Código de Processo Civil, a Audiência de Instrução só seria designada “se necessário”. Não é o caso destes autos. Os argumentos das partes e as provas documentais já existentes nos autos são suficientes à solução do conflito de interesses.

A laíatos notórios, confessados e incontroversos (C.P.C, arts. 330, I, e 334, I, II e III). A seguir, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte SENTENÇA: VISTOS, ETC., JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, qualificado nos autos, ao sofrer uma ação de execução no valor atualizado de R\$-790.151,86 (R\$. 02) decorrente de um contrato de

Processo Digital nº:
Classe - Assunto
Embarçante:
Embarçado:
Data da audiência:

1001231-95.2014.8.26.0344
Embargos à Execução - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
José Roberto da Costa Marcaris
ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ 02.964.127/0001-56
22/11/2015 às 15:00h

TERMO DE AUDIÊNCIA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARILIA
FÓRUM DE MARILIA
4ª VARA CÍVEL
Rua Lourenço Freire, nº 120, - Fregata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marliacv4@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

549



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

Rua Lourival Freire, nº 120, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4ev@tjsp.jus.br

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

fls. 759

646

fomento mercantil ou "facturing" celebrado com a Exequernte ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA, ajuizou embargos à penhora ponderando que o imóvel rural denominado "Sítio São Miguel", com área de 21,50 ha e cadastrado perante o INCRA sob o n. 621.170.002.127-3, descrito no termo de penhora de fls. 37, era impenhorável nos termos do artigo 649, VIII, do C.P.C e ainda era abusiva a referida penhora por não ser permitida a garantia real ou fidejussória nos contratos de "facturing", bem entendido que ainda estava ocorrendo excesso de execução e de penhora. Daí o pedido de anulação da penhora. 2. Os embargos foram recebidos no efeito suspensivo conforme decisão de fls. 56 – mantida pelo Egrégio Sodalício conforme venerando acórdão de fls. 640/655 – e a empresa-embargada impugnou os embargos da devedora nas fls. 60/545 e sustentou a lisura e legitimidade não só da penhora como do contrato de "facturing" e da garantia de hipoteca dada pelo garantidor. A Exequernte ainda salientou sobre irregularidades formais da penhora e dos embargos, donde o pedido de improcedência total dos embargos. 3. A relação jurídico-processual se desenvolveu regularmente e foi garantido o amplo contraditório, inclusive com réplica do Embargante nos autos. E, designada Audiência de Conciliação, não foi possível a autocomposição do litígio. Processo em ordem. 4. ESSE, O SUCINTO RELATÓRIO. DECIDO. 4.1. Trata-se de embargos à penhora fundado em contrato de fomento mercantil ou "facturing", e, no caso vertente, os argumentos das partes e as provas documentais já existentes nos autos são suficientes à solução do conflito de interesses. Há fatos notórios, confessados e incontroversos (C.P.C, art. 330, I, e art. 334, I, II e III). Aliás, a própria empresa-executada, e ora Embargante, pediu o julgamento antecipado da lide nas fls. 741. Pois bem. 4.2. Os embargos são deveras procedentes. Em primeiro lugar, rejeito todas as matérias preliminares arguidas pela Exequernte inclusive para garantia e homenagem do amplo contraditório processual assegurado constitucionalmente. Em segundo lugar, o Executado pode sim alegar a impenhorabilidade em qualquer momento processual e o Juiz pode conhecê-la até mesmo de ofício, independentemente de embargos, notadamente nos casos de nulidade absoluta e de interesse da ordem pública (RT 787/215- STJ, RT 677/189 e RTJE-175/254, in "CPC e Legislação Processual em Vigor", de Theotonio Negrão e

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Qualquer uso não autorizado é proibido e poderá ser punido.



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

Rua Lourival Freire, nº 120, - Frágata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br

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

fls. 760

647

José Roberto F. Gouveia, Editora Saraiva, 2007, pág. 821). 4.3. No mais, tem-se que nas relações jurídicas de "factoring", não é possível às empresas de "factoring" a equiparação com os Bancos e a exigência de garantias reais ou fidejussórias do faturizado ou cedente, tudo conforme a orientação jurisprudencial dominante, *in verbis*: " Confissão de dívida – É defeso na sistemática do 'factoring' a exigência de garantia em prol dos 'faturizados' – Reconhecimento da nulidade dos títulos e consequente rejeição da execução – Ademais, as empresas de 'factoring' estão equiparadas aos Bancos e às Instituições Financeiras somente para os efeitos da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, de modo que a elas não é permitida a atuação reservada às Instituições financeiras, conforme a Lei nº 4.594/64 – **Portanto, se a embargada não pode atuar como se Banco fosse, a Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecária, não possui força executiva – Recurso improvido**" (TJ-SP, Apelação nº 990.10.213562-4 –SP - 18ª Câmara de Direito Privado - Relator Des. Carlos Alberto Lopes, j. em 06/07/2010 - grifos nossos). **Constou do v. acórdão o seguinte precedente:** "... A exequente é uma empresa de 'factoring' e não se confunde com nenhum tipo de qualquer outra atividade empresarial, financeira ou mercadológica. Assim sendo: "Nos Contratos de faturização ou 'factoring' outra coisa não se pactua sendo mera cessão onerosa de títulos de crédito, **mediante comissão paga pelo faturizado ao faturizador**. Assim, estando a comissão embutida no preço negócio, a remuneração e a liquidação dos títulos negociados passam a ser risco do faturizador, nada podendo ser exigido do faturizado, exceto se agiu de má-fé, hipótese em que a eventual responsabilidade por atos ilícitos deverá ser apurada em ação de indenização" (RT 774/263, grifos nossos). **E MAIS:** "Ação Declaratória. Contrato de Fomento Mercantil. Risco pelo não pagamento do título recebido é do faturizador que pagou valor inferior aos créditos recebidos (remuneração). Ausência de responsabilidade do faturizado. Reconhecimento da validade do negócio jurídico, mas nulidade da garantia. Aditivo de Cessão de Crédito. Pretensão de descaracterizar o contrato principal. Descabimento. Qualidade acessória que não se sobrepõe ao contrato principal (fomento mercantil). Nulidade do aditivo. Recurso Parcialmente Provido. (TJ-SP, Apelação n. 0139457-29.2009.8.26.0100 – 17ª Câmara de Direito

de faturamento de crédito dos mercantil



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

Rua Lourival Freire, nº 120, , Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4ev@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fls. 761

648
~

Privado - Rel. Des. Afonso Bráz, j. em 08/08/2012). **Constou do v. acórdão o seguinte:** "Factoring - Contrato de fomento - Risco do faturizador pela liquidação dos títulos negociados - Exigência de garantia inadmissível, ante a natureza do relacionamento entre faturizador e faturizado - Procedência dos embargos, com a desconstituição da promissória exequenda e declaração de insubsistência da penhora - Apelação provida para esse fim". (TJ-SP, Apelação nº 0830645-78.2005.8.26.0008, rel. Luiz Sabbato, data do julgamento: 28.03.2012). **E por fim:** "Nada tem a reclamar o factor se não recebe o crédito adquirido, desde que existente quando da sua transferência. Pela formação do factoring, por sua natureza e história, não podendo se voltar o faturizador contra o vendedor do crédito, se não há vício em sua origem ou formação, garantia nenhuma pode aquele tomar deste. Não é válida a fiança, e muito menos se admite o aval no endosso. Inteiramente sem efeito garantias reais, como a hipoteca ou penhor." (fls. 130 - grifos nossos, " in" TJ-SP, Ap. nº. 0139457-29.2009.8.26.0100 - 17ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Afonso Bráz, j. em 08/08/2012). **E ainda:** "Com relação ao aditivo do contrato de fomento mercantil, denominado cessão de crédito, na verdade, aludido pacto representa uma forma transversa de excluir daquele que recebe os títulos pela solvência destes... Nesse contexto, de rigor a reforma da sentença ... para se declarar existente e válido o contrato de fomento mercantil, mas nulo o aditivo de cessão de crédito e a alienação fiduciária em garantia, providenciando-se o necessário para a liberação do imóvel" (sic, TJ-SP, Ap. nº. 0139457-29.2009.8.26.0100 - 17ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Afonso Bráz, j. em 08/08/2012). Por último, nos termos do artigo 649, inciso VIII do CPC, é absolutamente impenhorável a pequena propriedade rural, assim definida em lei. Anote-se que: "Sendo o bem impenhorável, não se lhe altera a situação o fato de ter sido indicado pelo próprio devedor" (RJ 311/109 e RT 787/215). É o quanto basta para ser reconhecida a impenhorabilidade do imóvel conforme fls. 33/37. **5. A CONCLUSÃO:** Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES OS EMBARGOS** ajuizados pelo devedor **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI** contra a empresa **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA** e consequentemente declaro nula e sem efeito a penhora do imóvel rural descrito no termo de fls. 37. Todavia, a par de

Este documento é propriedade exclusiva do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do Tribunal.



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

Rua Lourival Freire, nº 120, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br

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

fls. 752

649
2

poder ser a impenhorabilidade reconhecida até de ofício pelo Juiz, o executado nada depositou nos autos para garantir a execução e a empresa-exequente não deu causa exclusiva à cobrança judicial, razão pela qual não há verbas sucumbenciais. Expeça-se mandado de levantamento de penhora. Custas pelo Embargante. Traslade-se cópia para os autos da execução. Publicada em audiência, saem as partes intimadas. REGISTRE-SE. Nada mais. Eu, Mônica Tognolli Marega Belem, digitei.

Adv. Embargante:

Rep. Legal Embargada:

Adv. Embargada:

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. O uso não autorizado deste documento é considerado crime.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Privado

fls. 1001

Registro: 2017.0000982894

650
2

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1001231-95.2014.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante/apelado JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, é apelado/apelante ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram dos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GILBERTO DOS SANTOS (Presidente), WALTER FONSECA E GIL COELHO.

São Paulo, 14 de dezembro de 2017.

GILBERTO DOS SANTOS

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Assinatura Eletrônica do Relator: GILBERTO DOS SANTOS, em 14/12/2017 às 17:17



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

IN 1002

Voto nº 38.448

Apelação nº 1001231-95.2014.8.26.0344

Comarca: Marília - 4ª Vara Cível

Apelantes: Apelados: José Roberto da Costa Marcar; Andahaz Fomento Mercantil Ltda.
Juiz de 1ª Inst.: Valdecir Mendes de Oliveira

EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. Termo de confissão de dívida. Embargos à penhora. 1. Apelo do embargante com intuito exclusivo de fixação de honorários. Recolhimento do preparo pelo valor mínimo. Verba que incide sobre o valor atualizado da causa (art. 4º, II, Lei Estadual nº 11.608/2003). Determinação para complementação não atendida. Interposição de Recurso Especial que não suspende o julgamento da apelação. Apelo deserto. 2. Apelo da exequente. Pedido de diferimento do recolhimento do preparo para o final do processo indeferido. Recolhimento do preparo a menor. Ausência de complementação no prazo concedido, em duas oportunidades. Apelante que teve duas oportunidades para regularização do preparo, não atendida. Apelo deserto. Recursos não conhecidos.

A r. sentença de fls. 758/762, de relatório adotado, julgou procedentes os embargos à penhora em execução de termo de confissão de dívida, para declarar nula a penhora sobre imóvel rural matriculado sob o nº 12.738, do 2º CRI de Marília/SP, de propriedade do embargante. Não houve condenação nas verbas de sucumbência. Embargos de declaração (fls. 769/785) foram rejeitados, com aplicação de multa à exequente de 2% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º do CPC (fls. 787/788).

Apelaram ambas as partes.

O embargante (fls. 793/801), pedindo exclusivamente a fixação de honorários advocatícios de sucumbência ante o acolhimento dos embargos.

E a exequente (fls. 804/843), pedindo a reforma da sentença, alegando que o título em execução é garantido por hipoteca, outorgada livremente pelo devedor e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Privado

fls. 1003

652
2

sua esposa, não se tratando, portando de penhora, mas de execução hipotecária. Sustenta que a outorga de hipoteca do imóvel é exceção à impenhorabilidade e, além disso, esta somente protege a pequena propriedade rural trabalhada pela família e que dela retira seu sustento, não sendo o caso do devedor, que é empresário, proprietário das Indústrias Marcarí Ltda., e utiliza a propriedade apenas para hobby e lazer. Argumenta que o devedor possui outras propriedades nas cidades de Vera Cruz/SP e São Paulo/SP; o imóvel está penhorado em outro processo, onde sequer foi alegada a impenhorabilidade; há dezenas execuções contra o devedor. Sustenta que os embargos foram intempestivos e alcançados pela preclusão, ante a interposição de anteriores embargos à execução; além disso, foram protocolados de forma eletrônica quando deveriam ser de forma física. Aduz que o título executivo preenche todos os requisitos legais e não houve prova do preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da impenhorabilidade. Pede a reforma total da sentença para que sejam acolhidas as preliminares de intempestividade e de erro grosseiro na propositura dos embargos, e, no mérito, que seja declarado inexistente o excesso de penhora e penhorável o imóvel dado em hipoteca.

Recursos sem preparo e respondidos por ambas as partes (fls. 889/896 e 897/904).

É o relatório.

Infelizmente, nenhum dos recursos pode ser conhecido, pois estão desertos.

O embargante recolheu o valor do preparo a menor, pelo valor mínimo previsto na Lei Estadual nº 11.608/2003, equivalente a cinco UFESPs (R\$ 117,25 - fls. 802), sob o argumento de que seu recurso visa exclusivamente à fixação de honorários advocatícios de sucumbência.

Por falta de amparo legal para a tese do embargante, foi concedido prazo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Privado

fls. 1004

de cinco dias para a complementação do recolhimento, nos termos do que determina o art. 4º, II, da mencionada Lei de Custas Estadual (4% do valor atualizado da causa).

Os embargos de declaração apresentados (fls. 910/913) foram rejeitados, com a concessão de mais prazo para a complementação (fls. 920).

Foi interposto agravo interno (fls. 943/947), ao qual foi negado provimento por esta C. 11ª Câmara de Direito Privado, conforme v. acórdão de fls. 951/955.

Sem a devida complementação, o embargante interpôs Recurso Especial (fls. 929/940), pendente de processamento.

Uma vez que a interposição de Recurso Especial não tem o condão de suspender o julgamento da apelação, é de rigor o reconhecimento da deserção do recurso do embargante.

A mesma sorte segue o recurso da exequente.

Indeferido o pedido de diferimento do recolhimento das custas para o final do processo, foi determinado o recolhimento do preparo no prazo de cinco dias, sob pena de não conhecimento do recurso (fls. 958/959).

No prazo concedido, a exequente procedeu ao recolhimento a menor, isto é, equivalente a 2% do valor atualizado da causa na data de 25.11.2015, calculado pelo cartório de 1ª Instância na vigência de dispositivo de lei alterado (fls. 763).

Como a interposição do recurso pela exequente se deu já na vigência da Lei Estadual nº 15.855/2015, que alterou o valor do preparo recursal, foi determinada a complementação do recolhimento (4% do valor **atualizado** da causa), sob pena de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Privado

Re. 1005

3

654
2

deserção (fls. 971).

A despeito de constar expressamente do despacho que concedeu nova oportunidade para regularização do preparo a base de cálculo para o recolhimento (4% do valor atualizado da causa - fls. 971), a exequente, mais uma vez, recolheu a menor, com base no valor singelo.

Assim, não atendidas integralmente as duas oportunidades concedidas para a regularização do recolhimento do preparo, não há como deixar de reconhecer a deserção, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC.

Com o devido respeito, beira à litigância de má-fé o pedido de remessa dos autos para o contador para apuração do real valor do preparo e a concessão de novo prazo para o recolhimento, pois se trata de cálculos meramente aritméticos de extrema simplicidade, ainda mais, para uma empresa de fomento mercantil, habituada a cálculos muito mais complexos.

Ademais, a concessão de mais de uma chance de consertar equívocos sem motivo fundado - especialmente quando a lei prevê apenas uma oportunidade - gera, no mínimo, desequilíbrio no tocante ao princípio da isonomia processual, o qual, não raro, culmina com anulação de decisões gerando perda de tempo e trabalho.

Ante o exposto e pelo mais o que dos autos consta, por desertos os apelos, não conheço dos recursos.

GILBERTO DOS SANTOS
Desembargador Relator

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. O uso não autorizado é punido por lei.

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

Rua Lourival Freire, 120, - Bairro Frugata - CEP 17519-902, Fone: (14)
3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilialev@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos à Meritíssima Juíza de Direito da E. 1ª Vara Cível da Comarca de Marília do Estado de São Paulo, Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**.

DECISÃO

Processo Físico nº:	000420-60.2011.8.26.0344
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente:	Banco Bradesco Sa
Requerido:	José Roberto da Costa Marcari

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

Visios

Insurgem-se os executados José Roberto da Costa Marcarí e outros contra a penhora do imóvel rural descrito na matrícula nº 12.738, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, denominado Sítio São Miguel, alegando que o MM. Juiz da 4ª Vara Cível declarou na sentença proferida nos autos de Embargos à Penhora, processo nº 10012231-95.2014.8.26.0344, a impenhorabilidade do referido imóvel por se tratar de pequena propriedade rural, nos termos do art. 649, VIII do CPC.

O exequente manifestou contrariedade ao pedido do executado, sustentando que ele não comprovou que o imóvel é destinado à moradia da família, ou que nele trabalhe, explorando atividade produtiva, que lhe sirva de sustento.

DECIDO.

DECIDO.

A alegação de impenhorabilidade não se sustenta.

Com efeito, da impenhorabilidade da pequena propriedade rural depende da satisfação dos seguintes requisitos: 1) área de até 4 módulos fiscais; 2) ser trabalhada pelo próprio titular da terra; 3) servir de sustento ao agricultor e a sua família.



Paulo Roberto Tupy de Aquiar
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CIVIL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.

668

~

Processo nº 0000420-60.2011.8.26.0344
Nº de ordem 50 / 2011

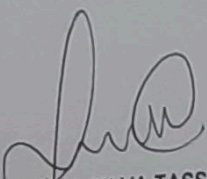
5011

18

BANCO BRADESCO S/A, por seu subscrito advogado, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO, que promove em face de JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS, em curso perante essa Egrégia Vara e Cartório Cível, em face da derradeira decisão de fls., vem, a presença de Vossa Excelência, assim para, requerer seja nomeado PERITO JUDICIAL, devidamente qualificado, para que proceda a nova AVALIAÇÃO JUDICIAL do imóvel construído na presente demanda, objeto da matrícula sob nº 12.738, do 2º CRI de Marília/SP, visto que a última avaliação realizada data de julho de 2011.

Termos em que,
Pede deferimento.

Marília, 04 de novembro de 2019.


LUCIMARA SILVA TASSINI
OAB/SP 247.763

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o (a) r. despacho (☒)
sentença() certidão() de fls. 665 foi
disponibilizado(a) no Diário da Justiça Eletrônico em
04/11/2019. Considera-se data da publicação o
primeiro dia útil subsequente à data acima
mencionada.

Marília, 04 de novembro de 2.019

JACI DE ASSIS ALICEDA - COORDENADOR
Matr. TJ 306564

JUNTADA

06 NOV 2019

Em _____ de _____ de _____
a _____ junta da _____ a _____
do(s) _____ a _____
segue.

[Handwritten signature]
JACI DE ASSIS ALICEDA
Matr. TJ 306564



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

Rua Lourival Freire, 120, ., Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)
3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia1ev@tjsp.jus.br

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

Posteriormente, a embargante manifestou-se quanto à documentação juntada, tendo reiterado o pedido em relação ao reconhecimento da impenhorabilidade (fls. 705/708), instruindo-o com os documentos de fls. 709/ 728.

Por sua vez, o embargado manifestou-se a fls. 732/ 737.
É o relatório.

Decido.

I- Conheço dos embargos, na forma do artigo 1022 do CPC.

II- Os embargos de declaração têm por objetivo obrigar o Juízo a se pronunciar sobre o ponto que deveria ter sido objeto de exame na decisão, provocando, um prequestionamento da questão face à existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material nela presentes.

III- A decisão atacada não padece de vício de obscuridade, omissão, contradição ou erro material que enseje modificação por esta via recursal.

Pois bem, a respeito do vício de contradição, suposta causa ensejadora do presente recurso, esclarece Misael Montenegro: *"A contradição é geralmente confirmada através do cotejo entre as partes do pronunciamento (fundamentação e parte dispositiva, como regra), numa delas, o magistrado sugerindo que julgaria a causa em favor do autor (ou vice-versa), na outra atribuindo a vitória processual ao seu adversário processual (Novo Código de Processo Civil Comentado - 2ª edição - página: 955).*

Portanto, exige-se que a contradição seja apontada no conteúdo da própria decisão e não em relação a entendimento jurisprudencial de outro Tribunal, buscando alteração do decidido pelo inconformismo da parte.

Note-se ainda que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo é assente em rejeitar embargos de declaração com efeitos meramente infringentes, o que se infere pelas transcrições dos v. acórdãos a seguir:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Mandado de segurança - Pretensão de desclassificar vencedora de licitação porque empresa do mesmo grupo econômico foi declarada inidônea e impedida de licitar e contratar com a Administração - Ausência de omissão, contradição, ou obscuridade - Pretensão infringente. - Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1005174-09.2016.8.26.0229; Relator (a): J. M. Ribeiro de Paula, Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 04/03/2020; Data de Registro: 04/03/2020).

739

Ⓟ

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULA JACQUELINE BIFEDARCOL DE OLIVEIRA. Para assinar os autos processuais, acesse o site: https://pje.tjsp.jus.br/ajazul. Para assinar os autos processuais, acesse o site: https://pje.tjsp.jus.br/ajazul. Para assinar os autos processuais, acesse o site: https://pje.tjsp.jus.br/ajazul. Para assinar os autos processuais, acesse o site: https://pje.tjsp.jus.br/ajazul.



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

Rua Lourival Freire, 120, - Bairro Frigata - CEP 17519-902, Fone: (14)
3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br

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

Embargos de Declaração - Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial - Decisão que rejeita impenhorabilidade dos imóveis rurais dos executados - Acórdão que a mantém - Alegação de omissão e contradição - Vícios inexistentes - Embargos de declaração que extrapolam os limites traçados pelo artigo 1.022 do Novo CPC, na medida em que manifestam o intuito dos embargantes, para que as questões decididas sejam reapreciadas à luz do que alegam, como se possível fosse rever o que restou decidido - Curatela infringente dos embargos - Prequestionamento explícito inabível - NCPC, art. 1025 - Embargos rejeitados. (TJSP, Embargos de Declaração Cível 2002638-74.2020.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/03/2020; Data de Registro: 09/03/2020).

Consigno ainda que o pedido de fls. 705/708 formulado pelo embargante, reitera os argumentos apresentados no presente recurso postulando o reconhecimento da impenhorabilidade da propriedade rural, matéria já decidida pelo provimento jurisdicional atacado (fls. 665/666) e, portanto, superada nesta instância.

Por fim, pondero que eventual pretensão a alterações decorrentes do inconformismo da parte deve ser objeto de recurso próprio, não servindo os embargos de declaração para esta finalidade.

IV- Pelo exposto deixo de acolher os embargos de declaração opostos, pelos fatos e fundamentos acima expostos.

V- Indefiro o pedido de fls. 705/708, pelos mesmos fundamentos expostos a fls. 665/666, rejeitando o reconhecimento da impenhorabilidade sobre o bem construído (propriedade rural - matrícula nº 12738 - 2º CRI de Marília-SP)

Intime-se.

Marília, 13 de março de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2008,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é válido até 15/03/2020. Assinado por: JUIZ DE DIREITO JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO. Número do Documento: 2002638-74.2020.8.26.0000. Data de Registro: 09/03/2020.

741

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0150/2020, foi disponibilizado na página 401/404 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/03/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia da subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Paulo Roberto Tupy de Aguiar (OAB 66479/SP)
Lucia Helena Netto Fatinanci (OAB 118875/SP)
Adilson de Siqueira Lima (OAB 56710/SP)
Bruno Ceren Lima (OAB 305008/SP)

[illegible]

Foro de Manila
Cerdão - Proc

Foro de Manila
Censidão - Processo 0000420-60 2011.8.20.0344

Fórum de Marília
Certidão - Processo 0000420-60/2011.8.26.0344

contradição - Vícios inexistentes - Embargos de declaração que extrapolam os limites traçados pelo art.
1.022 do Novo CPC, na medida em que manifesto o intuito dos embargantes, para que as questões suscitadas
sejam reapreciadas à luz do que alegam, como se possível fosse rever o que restou decidido no processo
infringente dos embargos Prequestionamento explícito Incabível NCP, art. 1025 - Embargos Interlocutórios
(TJSP, Embargos de Declaração Cível 2002638-74.2020.8.26.0000, Relator (a) José Wagner da Silva, 1ª Vara Cível,
Melato Peixoto, Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível - 13ª Vara Cível, J.º
Julgamento: 09/03/2020; Data de Registro: 09/03/2020). Consigno ainda que o pedido de fls. 705/708, pelos
fundamentos expostos acima, reitera os argumentos apresentados no presente recurso postulado, já julgado
reconhecimento da impenhorabilidade da propriedade rural, matéria já decidida pelo provimento judicial nº 12738-
atacado (fls. 665/666) e, portanto, superada nesta instância. Por fim, pondero que eventual pretensão de
alterações decorrentes do inconformismo da parte deve ser objeto de recurso próprio, não sendo cabível
embargos de declaração para esta finalidade. IV. Pelo exposto deixo de acolher os embargos de declaração
opostos, pelos fatos e fundamentos acima expostos. V. Indefiro o pedido de fls. 705/708, pelos
fundamentos expostos a fls. 665/666, rejeitando o reconhecimento da impenhorabilidade sobre a propriedade
constrito (propriedade rural - matrícula nº 12738 - 2ª CRI de Marília-SP) Intime-se Marília, 13 de maio de
2020."

Marília, 30 de julho de 2020.

Patricia Bettio Gomar
Chefe de Seção Judiciário

JUNTADA

17 AGO 2020

Em _____ de _____ de _____ faço
a _____ a _____ estes autos
do(a) A REQUERENTE que

Patricia
PATRICIA GOTTIO GOMAR
Chefe de Suplo Judicial
MUL. T.J. 313.825-5



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000721705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108544-53.2020.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que são agravantes JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, ANTONIO MARCARI e LUZIA PEDROSA DA COSTA MARCARI, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso**. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GILBERTO DOS SANTOS (Presidente sem voto), RENATO RANGEL DESINANO E MARINO NETO.

São Paulo, 8 de setembro de 2020.

GIL COELHO
Relator
Assinatura Eletrônica

772
Ju
fls. 156

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL ERNESTO GOMES COELHO, liberado nos autos em 08/09/2020 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site <https://trj.jus.br/padrao/documentos/view?documento=2108544-53.2020.8.26.0000&codigo=125FFEE36>



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 156

Agravo de Instrumento nº 2108544-53.2020.8.26.0000

Comarca de Marília - 1ª Vara Cível

Agravantes: José Roberto da Costa Marcari, Antonio Marcari, Luzia Pedroza da Costa Marcari

Agravado: Banco Bradesco S/A

Voto nº 33.590

Execução de título extrajudicial - Cédula de crédito bancário - Impugnação à penhora - Pequena propriedade rural - Não comprovado nos autos ser o imóvel trabalhado pela família para seu sustento (CF/88, art. 5º, XXVI) - Alegação de impenhorabilidade rejeitada - Negado provimento ao agravo.

Insurgem-se os agravantes contra as r. decisões, copiadas a fls. 19/20 e 21/23, de rejeição de sua alegação de impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 12.738 do 2º CRI de Marília.

Alegaram os agravantes que o imóvel sobre o qual recaiu a penhora consiste em pequena propriedade produtiva, posto que representa apenas 1,53 módulos fiscais, devendo ser reconhecida a sua impenhorabilidade, assim como já fora reconhecida pelo MM.Julzo da 4ª Vara da Comarca de Marília. Alegaram, mais, não haver necessidade de o agricultor residir na propriedade rural, sendo irrelevante que a citação tenha se dado em endereço distinto ao do imóvel penhorado, do qual é retirado seu sustento. Postularam pelo efeito suspensivo e pelo provimento ao agravo.

Houve resposta (fls. 98/109).

Agravo de Instrumento nº 2108544-53.2020.8.26.0000 - Voto nº 33590



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

274
Ju
fls. 157

Eis o relatório.

Banco Bradesco S/A promoveu em face de José Roberto da Costa Marcari, Antonio Marcari e Luzia Pedrosa da Costa Marcari execução (em 27/12/2010 – fls. 31/34), por título extrajudicial, qual seja Cédula de Crédito Bancário (fls. 35/38). Em março/2011 foi determinada a lavratura do termo de penhora sobre os imóveis indicados pelo exequente, ocasião em que foram opostos embargos de terceiro por Cristiane Izabel Marcari Barbosa acerca da constrição do imóvel na Av. Paulista 367, Cidade de Vera Cruz (matrícula nº8048 – fls. 76/77), seguindo a r.sentença de procedência dos embargos (fls. 68/71), da qual foi interposta apelação (n.º 0001756-31.2013.8.26.0344), a qual foi dado provimento, em parte, apenas para a majoração dos honorários advocatícios (Voto 25.480). Houve o levantamento da penhora sobre o imóvel nº 8048, permanecendo a constrição sobre o imóvel rural matriculado sob o nº 12.738, perante o 2º Cartório de Marília, em relação ao qual também foram opostos por Maristela Dantas Marcari embargos de terceiro, os quais foram julgados improcedentes, sentença esta mantida em sede de apelação (nº 1004134-06.2014.8.26.0344 – voto nº27.203). Indeferida a anulação da praça do imóvel, em decisão de setembro/2013, foi interposto o agravo de Instrumento nº2017795-34.2013.8.26.0000, ao qual foi dado provimento, para o fim de anular as datas das praças, por não terem sido condizentes com aquelas efetivamente realizadas por meio *on line*, determinada nova designação para tais atos (Voto nº19.454). Posteriormente foram opostos pelo executado José Roberto da Costa Marcari embargos à arrematação, extintos, sem resolução do mérito, por perda do objeto, sentença esta da qual foram interpostas apelações (n.º 1005927-77.2014.8.26.0344), com o provimento dos recursos da Andaluz e seu advogado, prejudicado o apelo do embargante-executado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

775
W

fls. 158

(voto nº30.036). Por decisão de 16/07/2019, foi nomeado perito para a reavaliação do imóvel. Arguida a impenhorabilidade do imóvel pelo executados (despacho de 30/07/2019 – extrato obtido via SAJ), sobreveio a r.decisão de 30/10/2019 (fls. 19/20), do seguinte teor: "Vistos Insurgem-se os executados José Roberto da Costa Marcari e outros contra a penhora do imóvel rural descrito na matrícula nº 12.738, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, denominado Sítio São Miguel, alegando que o MM. Juiz da 4ª Vara Cível declarou na sentença proferida nos autos de Embargos à Penhora, processo nº 10012231-95.2014.8.26.0344, a impenhorabilidade do referido imóvel por se tratar de pequena propriedade rural, nos termos do art. 649, VIII do CPC. O exequente manifestou contrariedade ao pedido do executado, sustentando que ele não comprovou que o imóvel é destinado à moradia da família, ou que nele trabalhe, explorando atividade produtiva, que lhe sirva de sustento. DECIDO. A alegação de impenhorabilidade não se sustenta. Com efeito, da impenhorabilidade da pequena propriedade rural depende da satisfação dos seguintes requisitos: 1) área de até 4 módulos fiscais; 2) ser trabalhada pelo próprio titular da terra; 3) servir de sustento ao agricultor e a sua família. Portanto, não basta o imóvel estar caracterizado como pequena propriedade rural (fl. 644). O executado não comprovou que reside na propriedade rural. Ao contrário, ele foi citado no endereço da rua Duque de Caxias, 192, na cidade de Vera Cruz (fl. 38vº), local, aliás, que declarou como sendo sua residência e domicílio (fl. 39). Também não demonstrou a exploração de atividade rural que constitua a única fonte de renda e subsistência da família, o que descarta a possibilidade da aplicação do art. 5º, XXVI, CF, que estabelece que "a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento". Desse modo, não vislumbro a existência dos requisitos necessários para a caracterização da alegada impenhorabilidade. Vale ressaltar que o reconhecimento da impenhorabilidade aduzida pelo executado ocorreu no juízo diverso (fl. 645/649), nos autos do processo em que o exequente não figurou como parte, de tal forma que aquela decisão não tem eficácia neste processo. Posto isto, REJEITO a alegação de impenhorabilidade e mantendo a penhora realizada. Manifestem-se as partes sobre a estimativa dos honorários do avaliador. Int., deliberação esta da qual foram opostos embargos de declaração, sobrevindo a r.decisão de 13/03/2020 (fls. 21/23), nos seguintes termos: "Vistos. Trata-se de embargos de declaração opostos pelos executados JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e Outros, alegando, em suma, que a decisão de fls. 665/666 apresenta contradição em relação ao entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça. Sustenta que para o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

776
70
fls. 159

reconhecimento da impenhorabilidade da propriedade rural exige-se que ela seja pequena e trabalhada pela família; que a área da propriedade rural penhorada é inferior a quatro módulos, por isso considerada pequena pela jurisprudência e também é trabalhada pela família, restando demonstrado os requisitos necessários ao reconhecimento de sua impenhorabilidade; que por se enquadrar nos requisitos legais de pequena propriedade há presunção relativa de que é trabalhada pela família, devendo o exequente apresentar prova em sentido contrário. Ao final, requereu o acolhimento dos embargos, a fim de que seja sanada a contradição apontada (fls. 671/676). Os embargos foram recebidos e processados. Intimado o embargado manifestou-se impugnando as alegações da embargante afirmando que a finalidade dos recursos interpostos foi desvirtuada e que pretende a embargante rediscutir a matéria já decidida; afirmou que a definição de conceito de pequena propriedade está estabelecida pelo Estatuto da Terra, o qual exige que a propriedade seja trabalhada pela família e que este seja o meio que lhe garanta subsistência, absorvendo-lhe toda a força de trabalho; que o embargante é proprietário de empresa que atua no ramo de materiais e estruturas metálicas com serviços prestados na área de construção civil; que o embargante é proprietário de outros bens imóveis; que não há fundamento para interposição do presente recurso, cuja decisão atacada não apresenta vícios a serem sanados pela via recursal eleita. Por fim, requereu a rejeição do recurso interposto (fls. 679/683). O embargado instruiu suas razões de impugnação com os documentos de fls. 684/701. Posteriormente, a embargante manifestou-se quanto à documentação juntada, tendo reiterado o pedido em relação ao reconhecimento da impenhorabilidade (fls. 705/708), instruindo-o com os documentos de fls. 709/ 728. Por sua vez, o embargado manifestou-se a fls. 732/ 737. É o relatório. Decido. I- Conheço dos embargos, na forma do artigo 1022 do CPC. II- Os embargos de declaração têm por objetivo obrigar o Juízo a se pronunciar sobre o ponto que deveria ter sido objeto de exame na decisão, provocando, um questionamento da questão face à existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material nela presentes. III- A decisão atacada não padece de vício de obscuridade, omissão, contradição ou erro material que enseje modificação por esta via recursal. Pois bem, a respeito do vício de contradição, suposta causa ensejadora do presente recurso, esclarece Misael Montenegro: "A contradição é geralmente confirmada através do cotejo entre as partes do pronunciamento (fundamentação e parte dispositiva, como regra), numa delas, o magistrado sugerindo que julgaria a causa em favor do autor (ou vice-versa), na outra atribuindo a vitória processual ao seu adversário processual (Novo Código de Processo Civil Comentado 2ª edição página: 955). Portanto, exige-se que a contradição seja apontada no conteúdo da própria decisão e não em relação a entendimento jurisprudencial de outro Tribunal, buscando alteração do decidido pelo inconformismo da parte. Note-se ainda que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo é assente em rejeitar embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

777
R
fls. 160

declaração com efeitos meramente infringentes, o que se infere pelas transcrições dos v. acórdãos a seguir: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Mandado de segurança Pretensão de desclassificar vencedora de licitação porque empresa do mesmo grupo econômico foi declarada inidônea e impedida de licitar e contratar com a Administração Ausência de omissão, contradição, ou obscuridade Pretensão infringente. - Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1005174-09.2016.8.26.0229; Relator (a): J. M. Ribeiro de Paula; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 04/03/2020; Data de Registro: 04/03/2020). Embargos de Declaração Agravo de instrumento Execução de título extrajudicial Decisão que rejeita impenhorabilidade dos imóveis rurais dos executados Acórdão que a mantém Alegação de omissão e contradição - Vícios inexistentes - Embargos de declaração que extrapolam os limites traçados pelo artigo 1.022 do Novo CPC, na medida em que manifesto o intuito dos embargantes, para que as questões decididas sejam reapreciadas à luz do que alegam, como se possível fosse rever o que restou decidido - Caráter infringente dos embargos Prequestionamento explícito incabível NCPC, art. 1025 - Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2002638-74.2020.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/03/2020; Data de Registro: 09/03/2020). Consigno ainda que o pedido de fls. 705/708 formulado pelo embargante, reitera os argumentos apresentados no presente recurso postulando o reconhecimento da impenhorabilidade da propriedade rural, matéria já decidida pelo provimento jurisdicional atacado (fls. 665/666) e, portanto, superada nesta instância. Por fim, pondero que eventual pretensão a alterações decorrentes do inconformismo da parte deve ser objeto de recurso próprio, não servindo os embargos de declaração para esta finalidade. IV- Pelo exposto deixo de acolher os embargos de declaração opostos, pelos fatos e fundamentos acima expostos. V- Indefiro o pedido de fls. 705/708, pelos mesmos fundamentos expostos a fls. 665/666, rejeitando o reconhecimento da impenhorabilidade sobre o bem constrito (propriedade rural - matrícula nº 12738 - 2º CRI de Marília-SP) Intime-se".

Razão não assiste aos agravantes.

O art. 5º, inciso XXVI, da CF declara impenhorável a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família. Tal impenhorabilidade também foi prevista no art. 833, inciso VIII do CPC. A Lei nº 8.629/93, em seu art. 4º, inciso II, letra "a", define a pequena

Esta documentação é cópia do original, assinado digitalmente por GIL ERNESTO GOMES COELHO, lido em 08/09/2020 às 11:10. Para conferir o original, acesse o site http://pje.trf3.jus.br/procad/visualizacao/?id_documento=2108544-53.2020.8.26.0000 e código 12897E38.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 161

propriedade rural como o imóvel rural de "área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento".

No caso, a certidão imobiliária de fls. 41/44 descreve o imóvel (matrícula nº 12.738) como: "Uma propriedade agrícola denominada Sítio São Miguel, com a área de 21,50ha de terras, iguais a 8,88 alqueires de terras aproximadamente, sítio no distrito e município de Vera Cruz...Imóvel esse cadastrado no Incra sob o número 621.170.002.127-3".

Em consulta ao site do INCRA, na tabela de módulo fiscal dos municípios, verifica-se:

SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL

ÍNDICES BÁSICOS DE 2013

SR 08 - SÃO PAULO

UNIDADE GEOGRÁFICA			ZP	Mód. fiscais (ha)	ZFM	FMP (ha)	Lm	SITUAÇÃO CADASTRAL	SUPER	ÁREAS
Município	Município (UF)	Município					Km²		(Km²)	



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

429
70
fls. 162

bem poderia, então, ser caracterizado como pequena propriedade rural, todavia, do texto constitucional extraem-se três requisitos necessários para que seja a referida propriedade reconhecida como impenhorável: I. que a propriedade seja considerada pequena; II. que seja trabalhada pela família; III. que os débitos sejam decorrentes de atividade produtiva desenvolvida, não tendo o pressuposto relativo a exploração do imóvel rural em regime de economia familiar (II) sido suficientemente comprovado neste feito, até por não residirem os executados na referida propriedade, consoante endereços fornecidos na própria cédula de crédito bancário de fls. 35/38 (Rua Duque de Caxias, nº192 e Manoel Tomas da Silva, nº 174, ambos em Vera Cruz).

Os documentos juntados neste agravo são suficientes à constatação de estarem os ora agravantes à margem das normas legais e constitucionais invocadas para fins de embasamento da tese de impenhorabilidade.

Nesse sentido, já decidiu este E.Tribunal:

"Penhora - Execução - Incidência sobre pequena propriedade rural - Indemonstrado nos autos que o imóvel é trabalhado pela família para o seu sustento (CF/88, art. 5º, XXVI) - Bem constrito que não é o único de propriedade do devedor - Impenhorabilidade afastada - Confirmação da solução singular, por suas apropriadas e fundamentadas razões - Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste TJSP - Agravo improvido". (Agravo nº 2229142-41.2017.8.26.0000, Rel. Des. Jovino de Syllos, 16ª Câmara de Direito Privado do TJSP, J. em 16/05/2018).

Inafastável, assim, era a rejeição da impugnação à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

780
76
fls. 163

penhora do bem, merecendo ser mantidas as r.decisões.

Ante o exposto, meu voto é pelo não provimento ao
agravo.

Gil Coelho
Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARÍLIA
1ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 120, ., Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14) 3433-2233,
Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos à Meritíssima Juíza de Direito da E. 1ª Vara Cível da Comarca de Marília do Estado de São Paulo, Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**.

DESPACHO

Processo: **0000420-60.2011.8.26.0344 - Execução de Título Extrajudicial**
Requerente: **Banco Bradesco Sa**
CIDADE DE DEUS, sede-S/Nº-(PRÉDIO AZUL-6º and.-
Depto.Juridico, VILA YARA - CEP 06029-971, Osasco-SP
Requerido: **José Roberto da Costa Marcari e outros**
R DUQUE DE CAXIAS, 192, casa, CENTRO - CEP 17560-000,
Vera Cruz-SP

Juíza de Direito: Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**

Proc. 50/2011

Vistos,

Fls. 771/787: ciência às partes do trânsito em julgado do acórdão que negou provimento ao agravo de instrumento n. 2108544-53.2020.8.26.0000, mantendo a penhora sobre o imóvel matriculado sob n. 12.738, do 2º CRI de Marília.

Anote-se.

No mais, diante do depósito de fl. 764, dos honorários do perito José Albino Martins Manzano (fl. 636), intime-o para realizar a avaliação do imóvel acima mencionado.

Int.

Marília, 23 de junho de 2021.

788

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA. Para verificar os autos processuais, acesse o site PJe ou o site do TJSP. Para mais informações, consulte o site PJe ou o site do TJSP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARILIA
1ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 120, - Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14) 3433-2233,
Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

CONCLUSÃO

Ao 3 de agosto de 2021, faço estes autos conclusos à Meritíssima Juíza de Direito da E. 1ª Vara Cível da Comarca de Marília do Estado de São Paulo, Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**. Márcio A. Marques, Escrevente.

Processo: **0000420-60.2011.8.26.0344 - Execução de Título Extrajudicial**
Requerente: **Banco Bradesco Sa**
CIDADE DE DEUS, sede-S/Nº-(PRÉDIO AZUL-6º and.-
Depto.Juridico, VILA YARA - CEP 06029-971, Osasco-SP
Requerido: **José Roberto da Costa Marcari e outros**
R DUQUE DE CAXIAS, 192, casa, CENTRO - CEP 17560-000,
Vera Cruz-SP

Juíza de Direito: Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**

Proc. 50/11

Vistos,

Fls. 791: ciência às partes, através de seus procuradores,
da data designada pelo Sr. Perito para avaliar o imóvel objeto da perícia (dia 25 de
agosto de 2021, às 10h30).

Int.

Marília, 03 de agosto de 2021.

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



Paulo Roberto Tupy de Aguiar
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MARILIA - SP.

796

2

Processo nº 0000420-60.2011.8.26.0344

5011

27

BANCO BRADESCO S/A, por seu
subscrito advogado, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, que promove em face
de **JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS**, em curso perante esta
respeitável Vara e Cartório correspondente, diz que, dando atendimento à
derradeira ordenação de fls., vem respeitosamente a presença de Vossa
Excelência, assim para, expor e requerer o quanto segue:

Conforme se infere do presente caderno processual,
o bem imóvel constrito matriculado nº 12.738, junto ao Segundo CRI de Marília-
SP encontra-se gravado com hipoteca de primeiro grau em favor da **ANDALUZ
FOMENTO MERCANTIL S/A**, que por sua vez já promoveu sua intervenção nos
presentes autos à época em que foi devidamente intimada da constrição judicial.

Lado outro, a credora hipotecária por sua vez
manejou em face de **INDUSTRIA METALURGICA R.C.M. LTDA E OUTROS** ação
de execução (Av. 13 - matrícula nº 12.738) demonstrando ser credora inicialmente
na expressiva importância de **R\$ 869.167,05 (oitocentos e sessenta e nove mil,
cento e sessenta e sete reais e cinco centavos)**, significando dizer que na
hipótese de arrematação pouco ou nada sobejará ao exequente.

Desta feita, a fim de evitar maiores despesas
processuais, requer-se de Vossa Excelência, digno-se de oficiar à credora
hipotecária **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL S/A**, no sentido de que a mesma
traga à esse Nobre Juízo o seu crédito devidamente atualizado visando aquilatar a
viabilidade da manutenção da constrição judicial sobre o indigitado imóvel.



PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR
Advogados Associados

Termos em que, respeitosamente,

797

Pede deferimento

2

Marília/SP, 09 de agosto de 2021


PAULO ROBERTO TUPY DE AGUIAR
OAB/SP N.º 66.479

Ficha: 01.

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ano: 1 981.

LIVRO No 2

MATRICULA No 12.738. = Marília, 09 de setembro de 1 981. =

IMÓVEL: = Uma propriedade agrícola denominada Sítio São Miguel, com a área de 21,50ha. de terras, iguais a 8,88alqueires de terras aproximadamente, sito no distrito e município de Vera Cruz, contendo diversas benfeitorias, dentro das confrontações seguintes: " partindo do marco 0, cravado na margem esquerda da Rodovia SP-294, na altura do KM 437 +362,00m, segue margeando uma estrada municipal com rumo S.W. 00º 17' N.E. numa distância de 357,00metros até o marco 1; defletindo a direita segue com rumo S.E. 82º 32' N.W. confrontando com Rangel Pietrarola ou sucessores numa distância de 467,00 metros até o marco 2, cravado a margem da Água Santa Faustina; defletindo a direita segue a citada água até encontrar o marco 3; defletindo a direita segue com rumo S.W. 00º 23' N.E. confrontando com F. Massaroto ou sucessores numa distância de 417,00metros até o marco 04, cravado a margem da rodovia supra citada; defletindo a direita segue margeando a estrada da rodovia numa distância de 392,66metros; deflete a direita com rumo S.W. 00º 17' N.E.; deflete a esquerda com rumo S.E. 78º 06' NW. numa distância de 81,34metros até alcançar o marco 0, ponto de partida. Imóvel esse cadastrado no Incra sob o número 621.170.002.127-3. =/=

PROPRIETÁRIOS: = Nagib Aidar, agricultor e sua mulher Elvira -/ Dare Aidar, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Vera Cruz, portadores do c/c.153.506.308/49. =

REGISTRO ANTERIOR: = Transcrição nº 21.175, atualmente matriculada sob o nº 24, deste cartório. =/=

O escrevente autorizado: *Sosthenes* (Sosthenes Ferreira Xavier) O Oficial Substituto: *Edson* (Edson Guilherme Varjão). =/=

R.1/12.738. = Data: 09 de setembro de 1 981. =

Por escritura de venda e compra, lavrada em data de vinte e um (21) de julho do ano em curso, no Cartório do Registro Civil e Anexos de Vera Cruz, os proprietários venderam o imóvel a **HUGO TIEZZI**, brasileiro, casado no regime de comunhão de bens com Isaura Padovan Tiezzi, anteriormente a Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, portador do c/c. nº 062.460.878/68, pelo preço de Cr\$3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil cruzeiros), em condições. =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=

O escrevente autorizado: *Sosthenes* (Sosthenes Ferreira Xavier) O Oficial Substituto: *Edson* (Edson Guilherme Varjão). =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=

Av.2/12.738. = Data: 09 de setembro de 1 981. =

Pela mesma escritura, verifica-se que a venda foi feita com a cláusula de PACTO COMISSÓRIO, por conta da qual, foram dados no ato do título a importância de Cr\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil cruzeiros) e o restante ou sejam Cr\$2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros), representados por duas (2) notas promissórias de Cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), emitidas por Hugo Tiezzi a favor de Nagib Aidar. =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=

O escrevente autorizado: *Sosthenes* (Sosthenes Ferreira Xavier) O Oficial Substituto: *Edson* (Edson Guilherme Varjão). =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=

MARILIA - SP

CANCELADO

Ferreira Xavier). O Oficial Substituto (Edson
Guilherme Varjão).

Av. 12.738.- Data: 25 de junho de 1.982.-

A vista de requerimento feito nesta cidade, ou melhor, feito na cidade de Vera Cruz-SP., datado de ontem, devidamente ins-
truído, ora arquivado, é feita a presente, para o total cancelamento da cláusula de PACTO COMISSÓRIO objeto da **Av. 2/12.738**, o que ora se faz, tendo em vista a liquidação do débito a mes-
ma relativo. O Oficial: (Francisco B. Luis
de Anhaia Ferraz).

R. 4/12.738.- Data: 20 de julho de 1.984.-

Por escritura pública de venda e compra, do Cartório de Regis-
tro Civil e Anexos de Vera Cruz, de 02 de julho do corrente, os
proprietários venderam o imóvel a **JOÃO BUTARELLI**, brasileiro,
casado com comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com **Mayr
Colombo Butarelli**, agricultor, residente nesta cidade, a R. Os
valdo Cruz, nº 78, CPF nº 171.724.118-20, pelo preço de Cr\$...
30.000.000,00 (trinta milhões de cruzeiros), sem condições.

A Escrivente: (Heloisa M. L. Ferraz Capeli-
ni). O Oficial: (Francisco Benedito Luis
de Anhaia Ferraz).

R. 5/12.738.- Data: 16 de Agosto de 1.988.-

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 25/Mai/1.988, do
Segundo Cartório de Notas Local, os proprietários venderam o
imóvel a **JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI**, brasileiro, do comer-
cio, solteiro, portador do c/c nº 070.803.938-33, residente e
domiciliado em Vera Cruz, pelo preço de Cr\$2.000.000,00= (Dois
milhões de Cruzados)=-, sendo representado por uma Nota Pro-
missória de igual valor, vencível em 19/Julho/1.988, com a
Cláusula de "PACTO COMISSÓRIO". O Oficial: (Francisco Benedito Luis
de Anhaia Ferraz).

Av. 6/12.738- Conforme certidão de objeto e pé expedida pelo Distribuidor Cível
de Marília-SP em 11 de janeiro de 2.011, extraída dos autos nº
344.01.2011.000420-7, e requerimento passado em Marília-SP em 13 de janeiro
de 2.011, protocolados e microfilmados sob nº **155.397**. **BANCO
BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, ajuizou EXECUÇÃO de R\$
147.148,75 perante a 1ª Vara Cível de Marília-SP contra **JOSE ROBERTO DA
COSTA MARCARI** e outros. Marília, 26 de janeiro de 2.011. O Oficial Substituto
(Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial (Luiz
Rodrigo Lemmi).

Av. 7/12.738- Conforme declaração passada em Marília-SP em 28 de março de
2.011, protocolada e microfilmada sob nº **158.868**, o preço da venda objeto do
R. 5 foi integralmente pago. Marília, 4 de julho de 2.011. O Esc.
(Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz
Rodrigo Lemmi)

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis, www.registradores.org.br - Visualizado em 05/03/2021 16:01:50

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

Edson
= / = / =

Edson
= / = / =
ito--
ins--
ance--
738,
mes--
= / = / =
Luis--
= / = / =

Edson
= / = / =
Nayr
= / = / =
s--
s--
eli--
to--
--

do'
o--
e--
e--
ois
2--
--
'&
'&
'&

rel
no
ro
O
S
A
O
Z

Emols. Cr\$ 1.000,00-

Emols. Cr\$ 210,268,80

Segundo Registro de Imóveis
MARILIA - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Ficha: 02

Ano: 2011

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 12.738

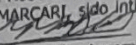
Av.8/12.738- Conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP em 24 de setembro de 2.008 (termo 15.452, fls. 152-F, livro B 52) e escritura pública lavrada pelo Tabelião de Vera Cruz-SP em 1º de novembro de 1.990 (livro 62, fls. 14/15), registrada no livro 3 desta serventia sob nº 10.038, protocoladas e microfilmadas sob nº 158.870, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, contraiu matrimônio com **MARISTELA DANTAS MARCARI** em 1º de dezembro de 1.990 pelo regime da **Separação Convencional de Bens**. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

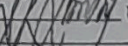
R.9/12.738- Conforme escritura pública lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 8 de janeiro de 2.010 (livro 622, páginas 360/362), protocolada e microfilmada sob nº 158.870, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, empresário, RG 15.255.024-SP, assistido de sua mulher, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, brasileira, auxiliar de escritório, RG 27.036.271-X-SP, CPF 170.680.078-99, residentes e domiciliados na Rua Carlos Gomes nº 180, Vera Cruz-SP, **DERAM** o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA** à **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA**, com sede na Avenida Rio Branco nº 1.132, sala 133, Marília-SP, CNPJ 02.964.127/0001-56, para garantir uma dívida de R\$ 900.000,00 de **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, com sede na Avenida Paulista nº 240, Vera Cruz-SP, CNPJ 61.149.738/0001-90, com vencimento em 20 de dezembro de 2.010. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

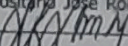
Av.10/12.738- Conforme escritura pública de aditivo lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 4 de janeiro de 2.011 (livro 643, páginas 61/62), protocolada e microfilmada sob nº 158.870, o vencimento da dívida garantida pela hipoteca objeto do **R.9** foi prorrogado para **31 de dezembro de 2.014**. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

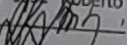
Av.11/12.738- Conforme certidão de penhora expedida pelo 1º Ofício Civil de Marília-SP em 31 de julho de 2.012 nos autos 50/11 da **Execução Civil** movida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, protocolada e microfilmada sob nº 169.562, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula

Continua no verso.

8.048, foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 147.148,75, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari, tendo a cônjuge do executado, MARISTELA DANTAS MARCARI, sido intimada da penhora. Marília, 28 de agosto de 2012. O Esc.  (Marcos César de Almeida). O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.12/12.738- Conforme **mandado de penhora e avaliação e registro** expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 24 de junho de 2013, e **auto de penhora e avaliação** expedidos pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 19 de setembro de 2013, nos autos **0001768-24.2011.5.15.0101** da **Execução Trabalhista** movida por **LEANDRO CERQUEIRA LEITE** contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 6.521,75, figurando o executado como depositário e constando que a cônjuge do executado, MARISTELA DANTAS MARCARI, foi intimada da penhora. Marília, 26 de setembro de 2013. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.13- Conforme **certidão de penhora** expedida em 19 de fevereiro de 2014 pela 4ª Vara Cível de Marília-SP nos autos 55/2.013 da **Execução Civil** movida por **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA**, CPF 120.051.888-83, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, CPF 170.680.078-99, **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, CNPJ 61.149.738/0001-00, e **INDÚSTRIA METALÚRGICA MARCARI LTDA**, CNPJ/MF 62.169.701/0001-06, protocolada sob nº **181.287** em 24 de março de 2014, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 869.167,05, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 26 de março de 2014. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.14- Conforme **certidão de penhora** expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 14 de setembro de 2016 nos autos **00016484420125150101** da **Execução Trabalhista** movida por **JOSÉ ROBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA**, CPF 272111648-75, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, já qualificado, **CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA**, CPF 120051888-83, e **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - EPP**, CNPJ 61149738/0001-00, protocolada sob nº **201337** em 14 de setembro de 2016, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantir a dívida de R\$ 60599,76, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 15 de setembro de 2016. O Oficial  (Luiz Rodrigo Lemmi).



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

RUA LOURIVAL FREIRE, 120, Marília-SP - CEP 17519-902
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Físico nº: 0000420-60.2011.8.26.0344
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: José Roberto da Costa Marcari e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

Proc. Nº 50/11
Vistos.

Fls. 796/799. Nos termos em que foi requerido pela parte exequente, fica a credora hipotecária Andaluz Fomento Mercantil S/A., na pessoa dos advogados e respectivos procuradores, intimados a apresentar em juízo o seu crédito, devidamente atualizado.

Int.

Marília, 11 de agosto de 2021.

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

800
2

Para acessar os autos processuais, acesse o site ajudat.jus.br, informe o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULA JACQUELINE BREDARIOLO DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site ajudat.jus.br, informe o número do processo 0000420-60.2011.8.26.0344 e o código 9K00000000C4B1.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA - SP

PROC. N° 0000420-60.2011.8.26.0344

ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA,
terceira interessada já qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**
POR QUANTIA CERTA que **BANCO BRADESCO S/A** move em face de
JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e outros feito acima epigrafado, e
em trâmite perante E. R. Juízo e Cartório Cível dessa Comarca vem à
presença de V. Exa., respeitosamente, via de seu advogado infra-
assinado, para requerer a juntada aos autos da memória de cálculo
devidamente atualizada.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

Marília / SP, em 18 de Agosto de 2021.

ADILSON DE SIQUEIRA LIMA

OAB/SP 56.710

BRUNO CEREN LIMA

OAB/SP 305.008

Correção Monetária



Valores atualizados até 02/08/2021

Valor utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

604
7

31/12/2012 R\$ 790.151,86 : 49,403187 x 80,843815

R\$
1.293.011,54

Juros moratórios [de 31/12/2012 a 02/08/2021: 1,00% simples] =
103,00000%

R\$
1.331.801,88

Honorários (10,00%)

R\$ 262.481,34

Subtotal

R\$
2.887.294,76

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 1.293.011,54	R\$ 0,00	R\$ 1.293.011,54
Juros moratórios	R\$ 1.331.801,88	R\$ 0,00	R\$ 1.331.801,88
Honorários	R\$ 262.481,34	R\$ 0,00	R\$ 262.481,34
Total	R\$ 2.887.294,76	R\$ 0,00	R\$ 2.887.294,76

[Handwritten signature]

Impressão: 02/08/2021 às 15:03:44 e o cálculo gerado automaticamente

1
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

231

SOLICITANTE "PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA SP"

PROCESSO FÍSICO N: 0000420-60.2011.8.26.0344- 50/11

CLASSE ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EX-CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A

EXECUTADO: JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS

5/11

344 FRIA-21.0001224-3 04/02/17 09

JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO, CRECI 43645, CNAI 18269,
Corretor de Imóveis, nomeado por V. Exa nos autos em epígrafe, vem, após haver procedido os
estudos e diligências que se fizeram necessários apresentar a V. Exa. O que segue

Este documento é de uso exclusivo do cliente e não deve ser divulgado para terceiros. Qualquer uso indevido será considerado crime.

832
J

2
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

ÍNDICE

- Solicitante e endereço do imóvel em avaliação
- Objetivo
- Mês de produção - ano- Parecer
- Partes 3 -ABNT- NBR 14653
- Abreviaturas
- Preliminares /vistoria
- Descrição do Imóvel
- Características da Região/ melhorias e confrontações
- Localização / Vista aérea por satélite
- Fotos do imóvel avaliando
- Metodologia fonte de pesquisas referenciais
- Fotos de Imóveis referenciais
- Conclusão do Parecer

833
/

3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

Objetivo:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA, imóvel RURAL situado no município de Vera Cruz, denominado "Sítio São Miguel", descrito nos termos da matrícula nº 12738, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Marília, INCRA 621.170.002.127-3, NIRF 0.249.098-6.

-MÊS DE PRODUÇÃO DO PARECER MERCADOLÓGICO:

"PTAM-OUTUBRO-2021"

DA COMPETÊNCIA LEI 6530/78

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à Comercialização e ou locação imobiliária.

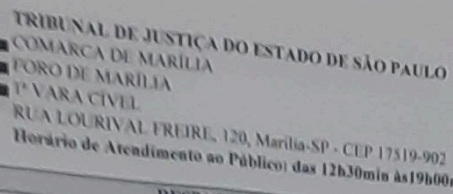
Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

- PARTES DA ABNT:

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.



Processo Físico nº	0000420-60.2011.8.26.0344
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente	Banco Bradesco Sa
Requeridos	José Roberto da Costa Marcari e outros

Aula(a) de Direito: Dr(a). Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

Proc. N° 50/11

Vistos

Fls. 803/804. Sobre o crédito atualizado apresentado pela credora hipotecária, manifeste-se a parte exequente, em 15 dias, bem assim, sobre o prosseguimento da ação.

Marília, 23 de agosto de 2021.

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

This document is a copy of original scanned digitally por PAULA JAC
E-mail: paula.jac@univ.br
Data: 09/06/2011 às 17:03:44 e o código 98C000000DZHH

839

4

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3
-ABREVIATURAS

LA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. - Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M² - Metro quadrado
IPTU - Imposto predial territorial e urbano.
R - Referenciais
V.V - Valor de venda
V.L - Valor da locação
A.T.C - Área Total construída
A.T.T - Área Total do Terreno
AT - Área do terreno
C.M2 - Custo por metro quadrado
V.G.V ou V.G.L - Valor global da venda ou locação
V.M - Valor médio
TG - Total Geral
MG - Média geral
I.A.C - Idade aparente da construção
DTC - Depreciação por Tempo de Construção
R.F.D - Resultado do fator de depreciação.

PRELIMINARES / VISTORIA

Por solicitação da Primeira Vara Cível desta Comarca, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "Valor Real para VENDA"

A VISTORIA do imóvel "In Loco" por este subscritor, ocorreu no dia **21 de Setembro de 2021, as 8 horas**, acompanhado do Sr José Roberto da Costa Marcarl, inscrito no CPF/MF 070.803.938-33.

Foi identificado que o imóvel **encontra-se ocupado pelo Executado**, e que uma parte da propriedade está arrendada para a pecuária.

Foi analisado a localização, a topografia, (sem a utilização de aparelhos), as benfeitorias, constatado que tem práticas, tais como, criação de porcos, galináceos, hortaliças etc.

Destaca-se o Imóvel em Avaliação pelos 350 metros de frente para a Rodovia SP 294, e também com o segundo acesso, onde confronta com o ESPAÇO "T", e o MOMENTO MOTEL com aproximados 350 metros de frente para esta via com pavimentação asfáltica.

835
J

5
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3
ROTEIRO-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -SITUAÇÃO GEO ECONÔMICA

Local - Município de Vera Cruz -SP

Distância do município de Marília saída (km 446) até entrada do imóvel em avaliação (Km 438 + 100 metros), com aproximados 8 km;

CLASSIFICAÇÕES

Acesso -beira de asfalto - Rodovia SP 294 - ;

Classificada: propriedade PEQUENA, ABAIXO 15 módulos fiscais;

Classificada: exploração de pecuária, agroindustrial;

Classificada: recursos naturais, hídrico/florestal;

Identificação "SÍTIO SÃO MIGUEL "

Localização - Município de Vera Cruz -SP;

Área total: 8,88 alqueires paulista ou 21,4896 Hectares

Área de APP -1,89 ALQUEIRES aproximados

não foi identificado erosão;

BENFEITORIAS

As benfeitorias que foram identificadas no local, tais como:

- 1 casa de tijolos com 3 dormitórios, sala, cozinha, 1 wc, (desocupada)150 M² APROXIMADOS
- 1 casa de tijolos com 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 wc (caseiro)80 M² APROXIMADOS
- 1 barracão de alvenaria, coberto de telhas galvanizadas, estrutura metálica, com aproximados 400 m² (utilizado como depósito);
- 1 barracão de alvenaria, coberto de telhas galvanizadas, estrutura metálica, com aproximados 450 m² (alugado para serraria (produção de lambri de madeira)
- 1 cobertura sem fechamentos laterais, estrutura de madeira, coberta com telhas galvanizadas, com aproximados 140 m², utilizados para guarda de equipamentos .
- 1 cobertura em estrutura metálica, coberta por telhas galvanizadas, para trato de animais (mangueira), simples, com desembarcador;

836
1

6
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

- 2 reservatórios verticais de água com aproximados 10.000 lt cada;
- 1 poço artesiano com profundidade de 200 mt;
- Energia elétrica;
- 4 reservatórios (represa) secas;
- Cercas de divisa, arame liso, necessita de manutenção;

INFRA ESTRUTURA

A infraestrutura pública disponível na região da localização do imóvel, é servido de rede de energia elétrica, acesso por rodovia asfaltada.

CARACTERÍSTICAS DO LA / REGIÃO

O imóvel em avaliação apresenta ainda características rurais, não está inserido no plano de expansão de áreas urbanas do município de Vera Cruz.

Aspectos físicos:

Relevo ondulado;

Classificação do solo cf Escala de Norton

Terras próprias para cultura, sem problemas de conservação, exigindo somente adubação e manutenção;

Classificação cf Escala Mendes Sobrinho

(100 %) imóvel servido por rodovia pavimentada;

Acesso ao sistema de transporte coletivo para atividades escolares;

Comercialização de produtos e insumos agrícolas, assistência técnica, sistema de armazenagem, máquinas agrícolas, agências bancárias, disponíveis nos municípios de Vera Cruz / Marília.

Facilidade para canais de irrigação;

Disponibilidade de mão de obra com facilidade;

MELHORIAS PÚBLICAS- INFRA ESTRUTURA

A infraestrutura pública disponível na região da localização do imóvel, energia elétrica, telefonia móvel, acesso ao sistema de transporte coletivo para atividades escolares;

834
J

7
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na Matrícula, n.º 12738, atualizada, do 2º Registro de Imóveis de Marília. (CAMPO ANEXO)

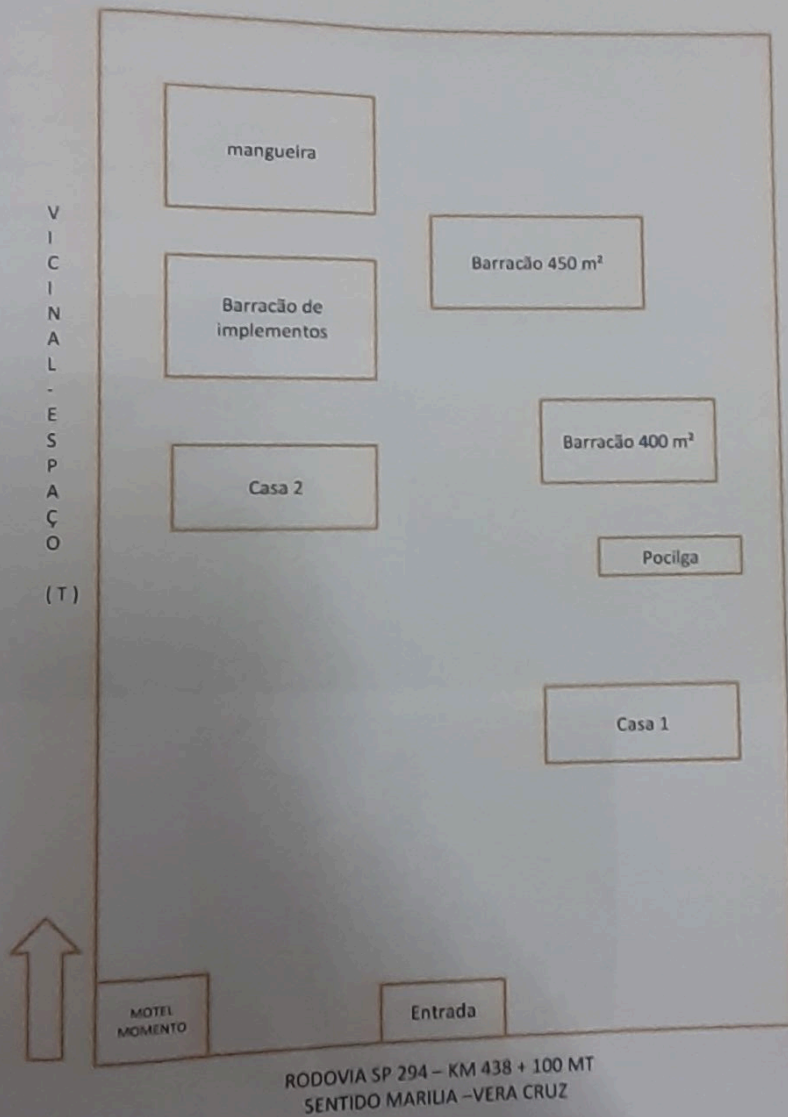
Possíveis alterações até o presente, NÃO estarão contidas nas averbações nestes documentos.

- MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IMAGENS GOOGLE



838

8
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3



830
J

9

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

-DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

Certidões Cadastrais

- Matrícula Nº 12738 - 2º registro de imóveis;
- INCRA 621.170.002.127-3
- NIRF 0.240.098-6

-IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENTRADA -



10
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3



CASA 1 - 3 DORMITÓRIOS

CASA 1 - 3 DORMITÓRIOS



CASA 1 - 3 DORMITÓRIOS

POCILGA - TERREIRÃO



BARRACÃO 1 - 400 M²

BARRACÃO 1 - 400 M²

Este documento é copia do original assinado - o original é o único válido para fins legais - o original é o único válido para fins legais - o original é o único válido para fins legais

841
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3



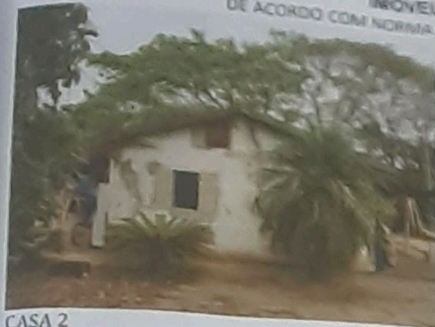
BARRACÃO 2 - 450 M²



BARRACÃO 2 - 450 M²



12
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL RURAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.853 PARTE 2



CASA 2



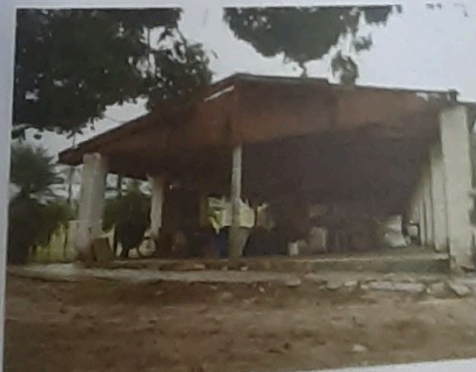
CASA 2



MANGUEIRA



MANGUEIRA



IMPLEMENTOS/INSUMOS



POÇO ARTESIANO

13
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3



CAIXA D'AGUA N° 1



CAIXA D'AGUA N° 2



ENERGIA



CAMPO DE FUTEBOL



14
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3
CAIXAS DE REPRESA (SECA)



2º ACESSO - MOMENTO MOTEL - ESPAÇO T



845

15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

- METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um Imóvel e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de "MÉTODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-3 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características semelhantes e não semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste Parecer Técnico.

A coleta de imóveis foi realizada na região de Marília, Vera Cruz e adjacências, em conformidade com as Normas da Abnt e Ibape, o que nos garante uma boa qualidade do trabalho a ser apresentado.

16
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3
DESCRIÇÃO E FOTOS DOS REFERENCIAIS:

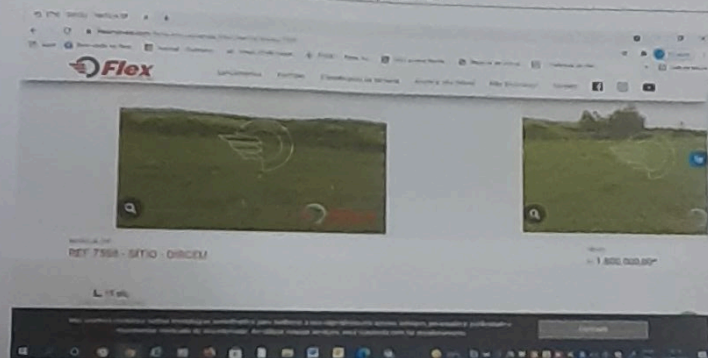
Imóvel Referencial I - R1

Anunciado na Imobiliária: ref. 11504 - Município de Marília

Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis

R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) pesquisa setembro 2021

Características do Imóvel: 15 alqueires - sem benfeitorias



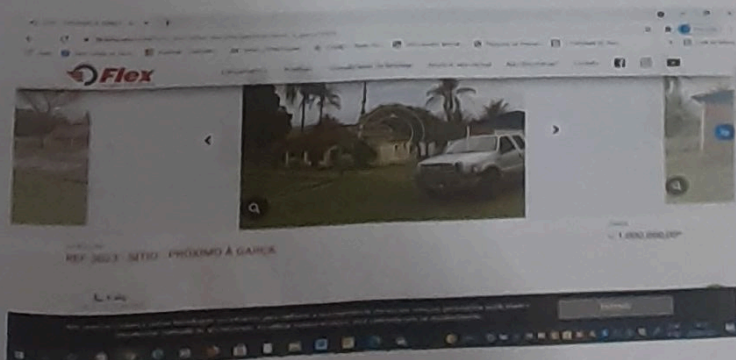
Imóvel Referencial II - R 2

Anunciado na Imobiliária: ref. 3023 - Município de Garça

Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pesquisa setembro de 2021

Características do Imóvel: 23 alqueires - com benfeitorias



17
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

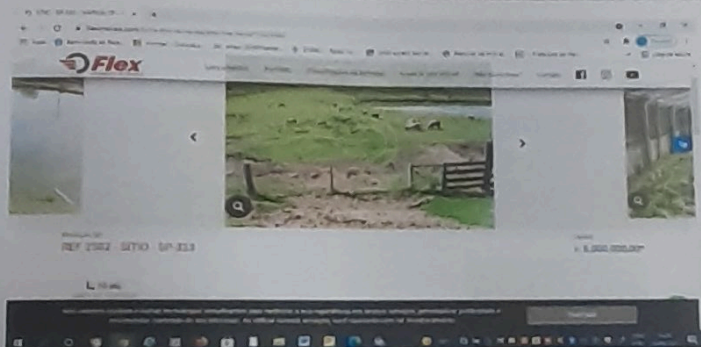
Imóvel Referencial III - R 3

Anunciado na Imobiliária: ref. 2582 - MUNICÍPIO DE MARILIA

Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis

R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) pesquisa setembro de 2021

Características do Imóvel: 10 alqueires - com benfeitorias - frente para a rodovia SP 333



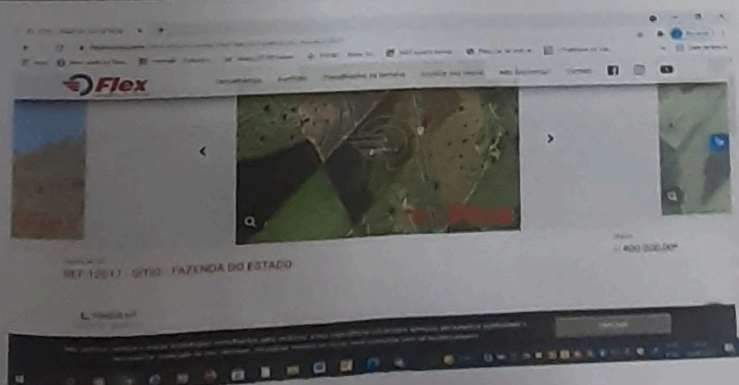
Imóvel Referencial IV - R 4

Anunciado na Imobiliária: ref. 12017 - Município de Marília - Fazenda Do Estado

Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis

R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) pesquisa setembro de 2021

Características do Imóvel: 4,29 alqueires - sem benfeitorias - frente para a Rodovia



18
PARCELO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

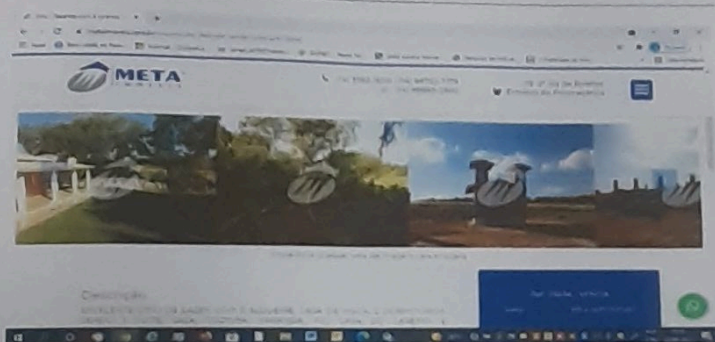
Imóvel Referencial V R 5

Anunciado na Imobiliária: ref. 13434 - Município de Ocaçu SP

Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis

R\$ 2.500.000,00 (DOIS MILHOES E QUINHENTOS MIL REAIS) pesquisa Setembro 2021

Características do Imóvel: 05 alqueires - com benfeitorias



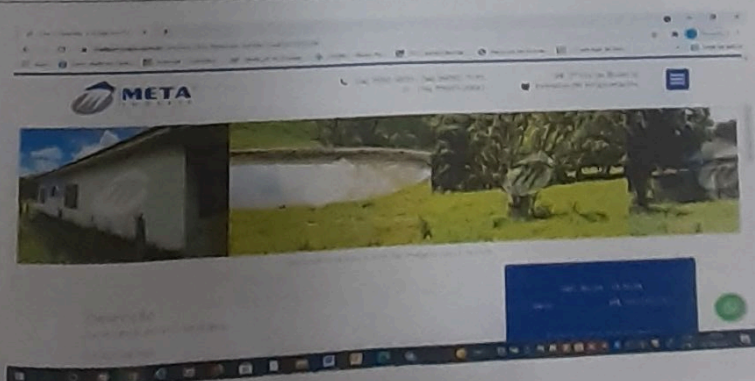
Imóvel Referencial VI - R 6

Anunciado na Imobiliária: ref. 16224 - Município de Ocaçu

Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis

R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) pesquisa setembro 2021

Características do Imóvel: 5,5 alqueires - com benfeitorias



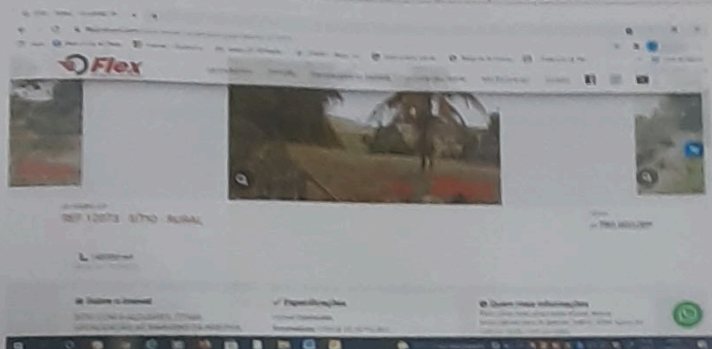
19
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3
Imóvel Referencial VII - R 7

Anunciado na Imobiliária: ref. 12073 - Município de Guatimbe

Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis

R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) setembro 2021

Características do Imóvel: 6 alqueires - com benfeitorias - frente para a Rodovia



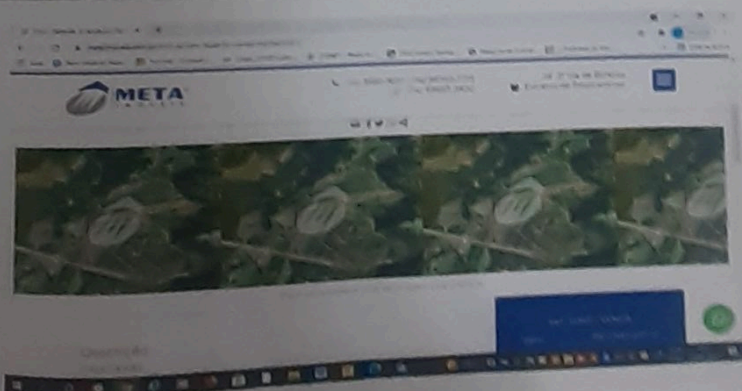
Imóvel Referencial VIII - R 8

Anunciado na Imobiliária: ref. 931 - Município de Marília

Telefone: (14) 3413 1609 Meta Imóveis

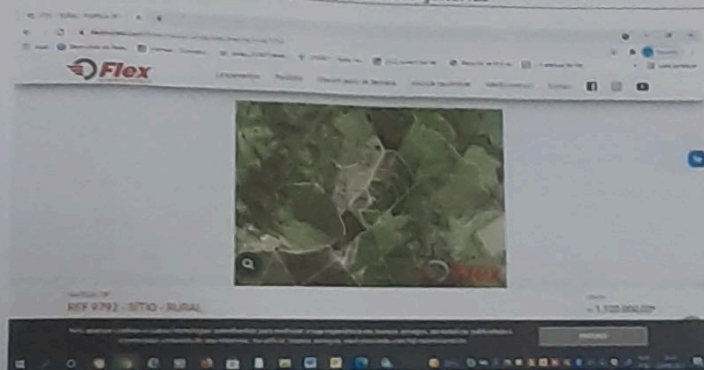
R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) pesquisa setembro 2021

Características do Imóvel: -11 alqueires- com benfeitorias

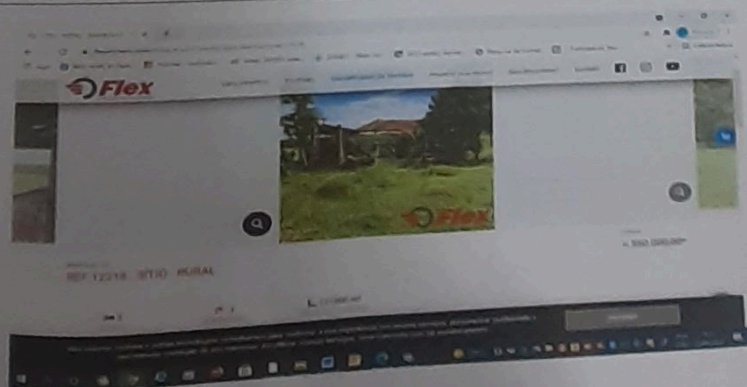


20
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

Imóvel Referencial IX- R 9
Anunciado na Imobiliária: ref. 9792- Município de Alvinlândia Marília
Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis
R\$ 1.120.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais) pesquisa SETEMBRO 2021
Características do Imóvel: 7,43 Alqueires -café - com benfeitorias

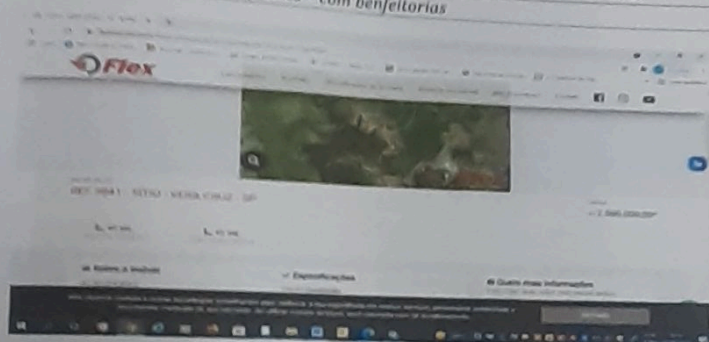


Imóvel Referencial X- R 10
Anunciado na Imobiliária: ref. 12318- Município de Marília
Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis
R\$ 550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) pesquisa SETEMBRO 2021
Características do Imóvel: 5 Alqueires - com benfeitorias

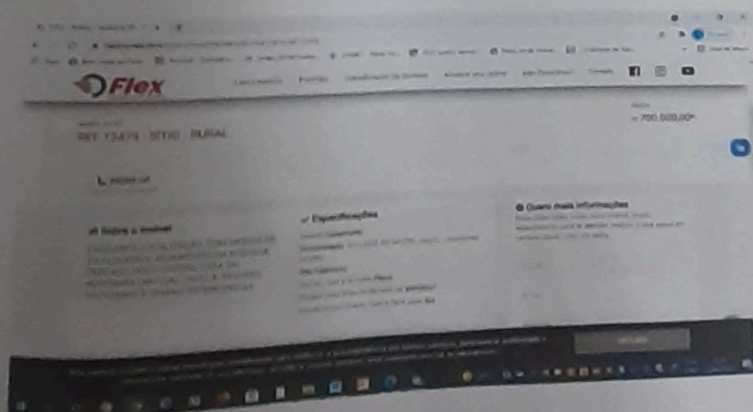


31
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

Imóvel Referencial XI R 11
Anunciado na Imobiliária: ref. 2841 - MUNICÍPIO DE VERA CRUZ
Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis
R\$ 2.880.000,00 (dois milhões oitocentos e oitenta mil reais) pesquisa setembro 2021
Características do Imóvel: 43 Alqueires - com benfeitorias



Imóvel Referencial XII - R 12
Anunciado na Imobiliária: ref. 12479 - Município Marília
Telefone: (14) 3402 6161 Flex Imóveis
R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) pesquisa setembro 2021
Características do Imóvel: 3,6 alqueires - benfeitorias frente para a rodovia



22
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

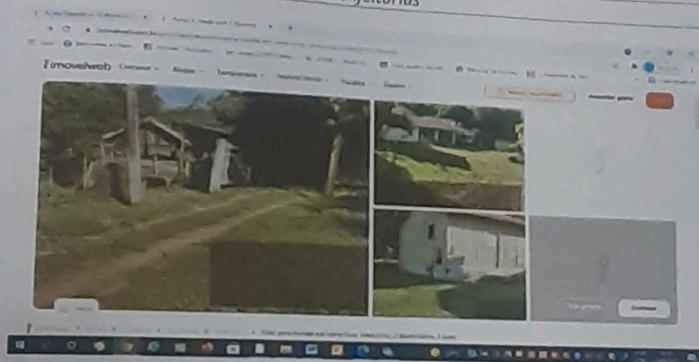
Imóvel Referencial XIII- R 13

Anunciado na Imobiliária: Município de Vera Cruz

Telefone: (14) 99906 3804 -ALTO PADRÃO IMÓVEIS

R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS) pesquisa setembro 2021

Características do Imóvel: 2,06 Alqueires - benfeitorias



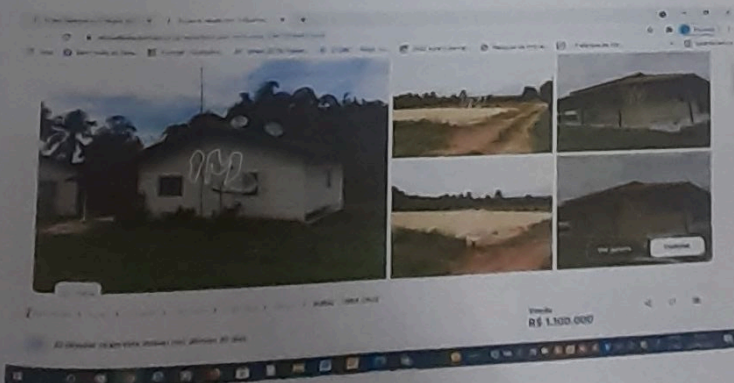
Imóvel Referencial XIV- R 14

Anunciado na Imobiliária: Município de Vera Cruz

Telefone: (14) 3316 0555/3316 1221 Mazeto Imóveis

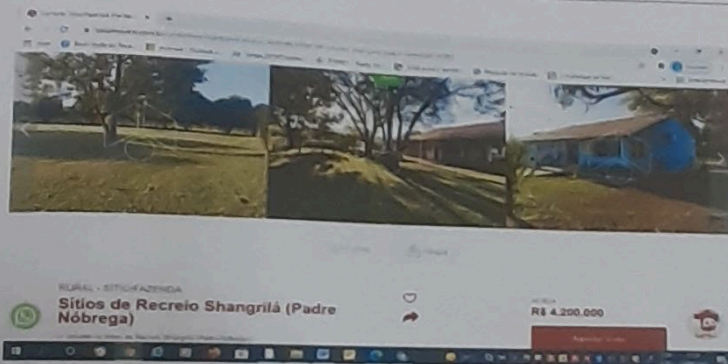
R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) pesquisa setembro 2021

Características do Imóvel: 8,5 Alqueires - cultura / benfeitorias

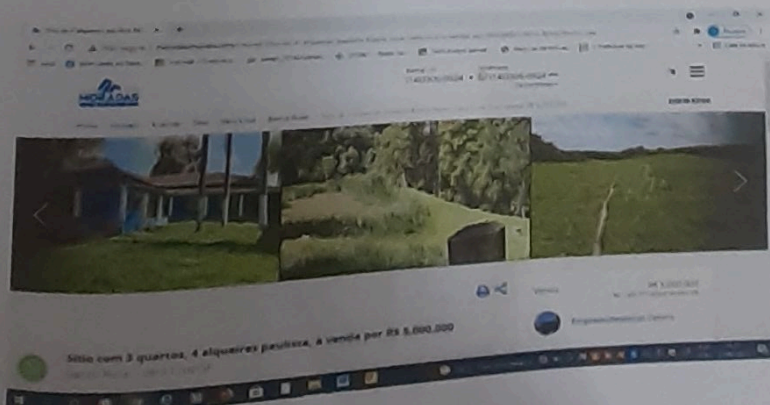


23
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

Imóvel Referencial XV- R 15
Anunciado na Imobiliária: ref. 15585-distrito de Padre Nobrega - MARILIA
Telefone: (14) 3402 7000 Toca Imóveis
R\$ 200.000,00(quatro milhões e duzentos mil reais) pesquisa setembro 2021
Características do Imóvel: 3,50 Alqueires - cultura / benfeitorias



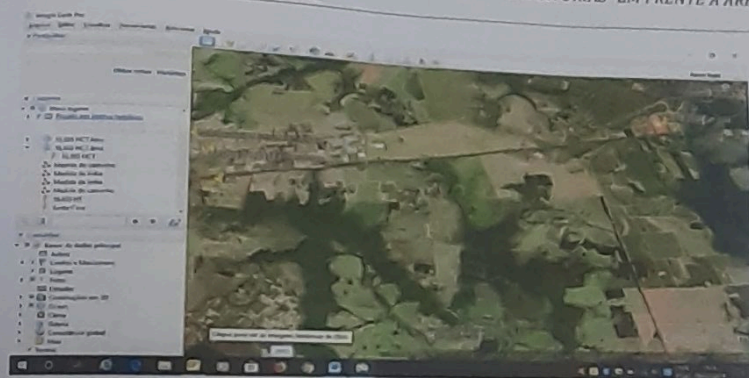
Imóvel Referencial XVI- R 16
Anunciado na Imobiliária: ref. 0010 -Vera Cruz -
Telefone: (14)3306 0924 Moradas Imóveis
R\$ 5.000.000,00(cinco milhões de reais) pesquisa setembro 2021
Características do Imóvel: 4,00 Alqueires - benfeitorias -frente para a Rodovia



24
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL

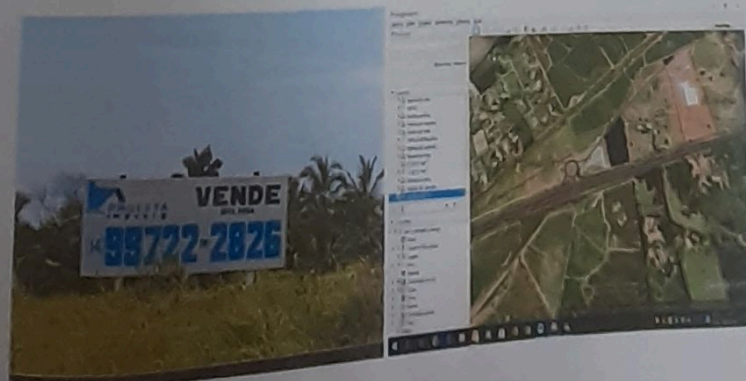
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3
Imóvel Referencial XVII R 17

Anunciado na Imobiliária: - Vera Cruz -
Telefone: (14)3402 6161 **Flex Imóveis** - fonte ORIOVALDO GIRALDI
R\$ 2.600.000,00 (DOIS MILHOES E SEISCENTOS MIL REAIS) VENDIDO EM 2019
Características do Imóvel: 34.606 METROS QUADRADOS-SEM BENFEITORIAS- EM FRENTE A ÁREA
EM AVALIAÇÃO -frente para a Rodovia



Imóvel Referencial XVIII R 18

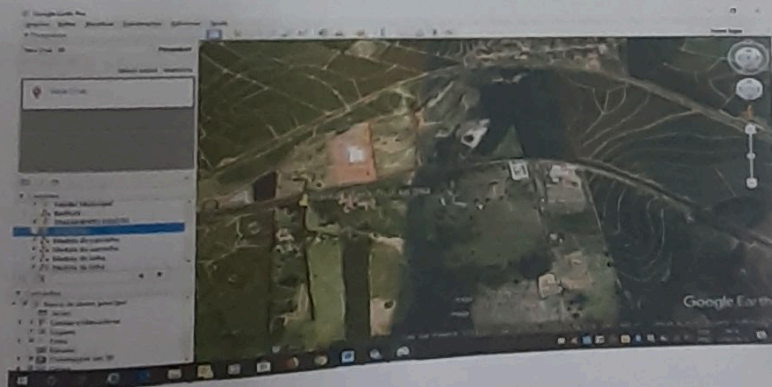
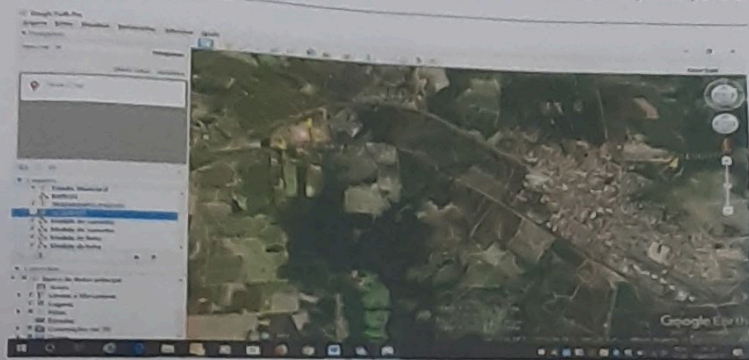
Anunciado na Imobiliária: -Vera Cruz - ENTRE O KM 438 / 439
Telefone: (14)99722 2826 PROFETA IMOVEIS.
R\$ 14.000.000,00 (QUATORZE MILHOES DE REAIS)
Características do Imóvel: .48.000 METROS QUADRADOS -frente para a Rodovia SP 294



35
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

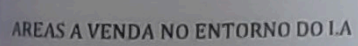
855

Imóvel Referencial XIX R 19
 Anunciado na Imobiliária: - Vera Cruz - KM 438
 Telefone: (14) 98113 4366- PROPRIETARIO PAULO HARAGUTI
 R\$ 20.000.000,00 (VINTE MILHOES DE REAIS) PESQUISA 01/10/2021
 Características do Imóvel: 8 ALQUEIRES - EM FRENTE A AREA EM AVALIAÇÃO - frente para a Rodovia



Este documento é cópia do original assinado por JOSÉ ALBINO MARTINS MANZANO CRECI SP 43.645 - CNAI 18269

Área 145.200,00 mt² R\$ 11.000.000,00



23-AREA 10.800 M² - LÁCIO -SENTIDO VERA CRUZ MARILIA - FRENTE PARA A RODOVIA
VALOR PEDIDO R\$ 5.940.000,00-PROPRIETARIO - ILDEMAR SAMPAIO

-HOMOGEINIZAÇÃO DE DADOS DAS COLETAS-

Importante comentar, que no imóvel em avaliação foi identificada uma área de APP, e também divisa com córrego.

Parte da topografia é ondulada e parte da topografia torna-se muito atrativa, pois com intervenções de terraplenagem tem forte apelo e **potencial para futuros empreendimentos comerciais** com frente para a rodovia Sp 294 e a confrontação com o espaço de **EVENTOS T e o MOMENTO MOTEL.**

Foram identificadas 23 amostras, SENDO que 9 referenciais são próximos ao imóvel em avaliação, frente para a rodovia.

TERRA NUA

4,44 alqueires (107.448,00 METROS QUADRADOS) AREA COM POTENCIAL IMOBILIÁRIO

4,44 alqueires (107.448,00 METROS QUADRADOS) AREA DE PRESERVAÇÃO, FAIXAS NON EDIFICANDI, APROVEITAMENTO RURAL

BENFEITORIAS CONSIDERADAS

1 BARRACÃO DE 400 M² APROXIMADO

1 BARRACÃO DE 450 M² APROXIMADO

1 CASA EM ALVENARIA 150 M²

1 CASA EM ALVENARIA 80 M²

COBERTURA PARA IMPLEMENTOS 140 M²

POÇO ARTESIANO

2 RESERVATÓRIOS DE AGUA

ENERGIA ELÉTRICA

858

28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

-CONCLUSÃO-

Seguindo-se as práticas para o exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As possíveis diferenças encontradas nos referenciais podem ser, em se tratando culturas e demais benfeitorias, mas todos os REFERENCIAIS com bom potencial imobiliário.

Torna-se importante ressaltar que estes valores, considerando que, não haverá alteração das condições econômicas de mercado entre a data de entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Em vistoria realizada segundo as Normas da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada, expertise e também com as técnicas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

O IMÓVEL AVALIANDO conforme matrícula atualizada junto ao 2º Registro de Imóveis, N.º 12738, constam pendências averbadas de execuções fiscais, cíveis e trabalhistas..

Colaboram ainda para liquidez do I.A, a boa topografia, boa localização e demais itens que poderiam valorizar esta propriedade rural em sua totalidade.

Não posso deixar de destacar que a propriedade rural em avaliação, tem uma boa topografia e a sua localização é privilegiada, são fatores importantes para a Conclusão final.

Importante destacar que o Imóvel em Avaliação não se encontra inserido ainda como área de expansão urbana para o Município de Vera Cruz, mas temos observado que em seu entorno encontram-se destacadas empresas instalando-se na região, o que cria um potencial imobiliário para empresas de logística e demais segmentos empresariais.

O potencial imobiliário do Imóvel em avaliação, é fortalecido pela frente com a Rodovia SP 294, sendo que de toda a extensão podemos ter um aproveitamento de aproximados 150 metros, tracejado vermelho.

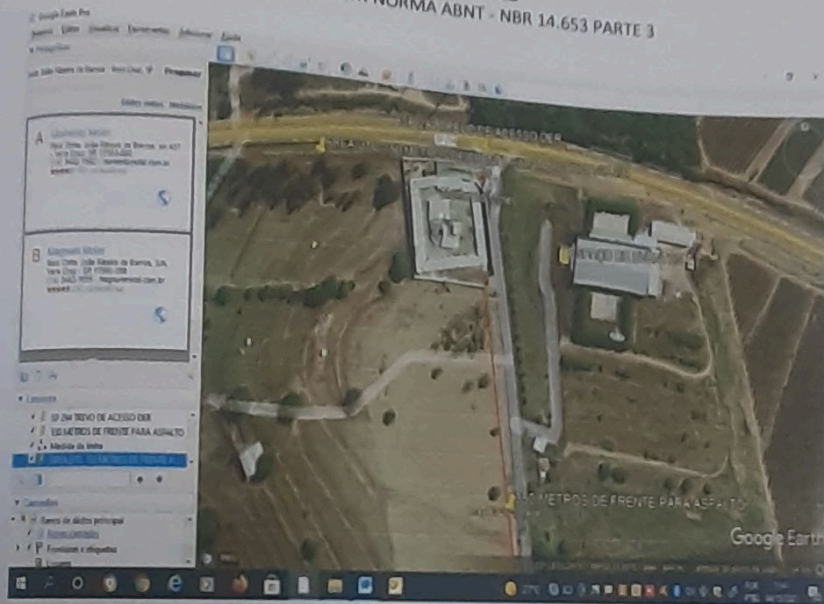
Já pela outra área servida pela estrada municipal com divisa para o ESPAÇO DE EVENTOS e o MOMENTO MOTEL temos uma extensão de 350 metros aproximados, tracejado vermelho, com pavimentação asfáltica e trevo de acesso permitido pelo DER.

Diante dos referenciais encontrados e o potencial imobiliário do I.A, podemos atribuir o valor de R\$ 80,00 o metro quadrado para 50% da área em avaliação e R\$ 27,00 para os outros 50 %.

29

859

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3



860

30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário local, considerando imóveis com características, localização sócio econômica semelhante, áreas com características somente rurais, mais próxima de rodovias e exclusivas frentes para a rodovia SP 294, deve-se prever uma possível variação de até 6 % nos valores acima expressos (- 6 % a + 6 %), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de :
R\$ 12.496.936,00(doze milhões quatrocentos e noventa e seis mil novecentos e trinta e seis reais)

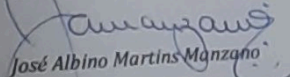
(+6 %) R\$ 13.246.752,00(treze milhões duzentos e quarenta e seis mil setecentos e cinquenta e dois reais)

(- 6 %) R\$ 11.747.120,00(onze milhões setecentos e quarenta e sete mil cento e vinte reais)

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Att

Marília 04 de Outubro de 2021


José Albino Martins Manzano

CRECI nº 43.645 CNAI-nº 18269

CERTIDÃO (continuação)

Ferreira Xavier). O Oficial Substituto (Edson
Guilherme Varjão).

Av. 3/12.738.- Data: 25 de junho de 1.982.-
A vista do requerimento feito nesta cidade, ou melhor, feito
na cidade de Vera Cruz-SP., datado de ontem, para o total cance-
truido, ora arquivado, e feita a presente, para o total cance-
lamento da cláusula de PACTO COMISSÓRIO objeto da Av. 2/12.738,
o que ora se faz, tendo em vista a liquidação do débito a res-
ma relativo. (Francisco B. Luis-
O Oficial:
de Anhaia Ferraz).

R. 4/12.738.- Data: 20 de julho de 1.984.-
Por escritura pública de venda e compra, do Cartório de Regis-
tro Civil e Anexos de Vera Cruz, de 02 de julho do corrente, -
os proprietários venderam o imóvel a JOÃO BUTARELLI, brasilei-
ro, casado com comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com Mayr
Colombo Butarelli, agricultor, residente nesta cidade, a R. 04
valdo Cruz, nº 78, CPF nº 171.724.118-20, pelo preço de Cr\$.
30.000.000,00 (trinta milhões de cruzeiros), sem condições.
A Escrivante: (Heloisa H. L. Ferraz Capeli-
ni), O Oficial: (Francisco Benedito -
Luis de Anhaia Ferraz).

R. 5/12.738.- Data: 16 de Agosto de 1.988:-
Por Escritura Pública de Venda e Compra de 25/Maio/1.988, do
Segundo Cartório de Notas Local, os proprietários venderam o
imóvel a JOSE ROBERTO DA COSTA MARCARI, brasileiro, do comer-
cio, solteiro, portador do cic nº 070.803.938-33, residente e
domiciliado em Vera Cruz, pelo preço de Cz\$2.000.000,00=/(Dois
Milhões de Cruzados)/=., sendo representado por uma Nota Pr-
misória de igual valor, vencível em 19/Julho/1.988, com a -/
Cláusula de "PACTO COMISSÓRIO".
O Oficial:- (Francisco Benedito Luis-
de Anhaia Ferraz).

Av. 6/12.738- Conforme certidão de objeto e pé expedida pelo Distribuidor Cível
de Marília-SP em 11 de janeiro de 2.011, extraída dos autos nº
344.01.2011.000420-7, e requerimento passado em Marília-SP em 13 de janeiro
de 2.011, protocolados e microfilmados sob nº **155.397**, BANCO
BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, ajuizou EXECUÇÃO de R\$
147.148,75 perante a 1ª Vara Cível de Marília-SP contra **JOSE ROBERTO DA
COSTA MARCARI** e outros. Marília, 26 de janeiro de 2.011. O Oficial Substituto
(Jorge Luis da Silva Batista). O Oficial (Luis
Rodrigo Lemmi).

Av. 7/12.738- Conforme declaração passada em Marília-SP em 28 de março de
2.011, protocolada e microfilmada sob nº **158.868**, o preço da venda objeto do
R. 5 foi integralmente pago. Marília, 4 de julho de 2.011. O Esc-
rivão (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luis
Rodrigo Lemmi).

(continua na folha 2)



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

Ficha: 02

MATRÍCULA Nº 12.738

Ano: 2011

Av.8/12.738- Conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil de Marília-SP em 24 de setembro de 2.008 (termo 15.452, fls. 152-F, livro 8 52) e escritura pública lavrada pelo Tabelião de Vera Cruz-SP em 1º de novembro de 1.990 (livro 62, fls. 14/15), registrada no livro 3 desta serventia sob nº **10.038**, protocoladas e microfilmadas sob nº **158.870**, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, contraiu matrimônio com **MARISTELA DANTAS MARCARI** em 1º de dezembro de 1.990 pelo regime de **Separação Convencional de Bens**. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

R.9/12.738- Conforme escritura pública lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 8 de janeiro de 2.010 (livro 622, páginas 360/362), protocolada e microfilmada sob nº **158.870**, o proprietário, **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, empresário, RG 15.255.024-SP, assistido de sua mulher, **MARISTELA DANTAS MARCARI**, brasileira, auxiliar de escritório, RG 27.036.271-X-SP, CPF 170.680.078-99, residentes e domiciliados na Rua Carlos Gomes nº 180, Vera Cruz-SP, **DERAM** o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA** à **ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA**, com sede na Avenida Rio Branco nº 1.132, sala 133, Marília-SP, CNPJ 02.964.127/0001-56, para garantir uma dívida de R\$ 900.000,00 de **INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME**, com sede na Avenida Paulista nº 240, Vera Cruz-SP, CNPJ 61.149.738/0001-00, com vencimento em 20 de dezembro de 2.010. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.10/12.738- Conforme escritura pública de aditivo lavrada pelo 3º Tabelião de Marília-SP em 4 de janeiro de 2.011 (livro 643, páginas 61/62), protocolada e microfilmada sob nº **158.870**, o vencimento da dívida garantida pela hipoteca objeto do **R.9** foi prorrogado para **31 de dezembro de 2.014**. Marília, 5 de julho de 2.011. O Esc. (Marcos César de Almeida). O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.11/12.738- Conforme certidão de penhora expedida pelo 1º Oficial Civil de Marília-SP em 31 de julho de 2.012 nos autos 50/11 da Execução Civil movida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, contra **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, protocolada e microfilmada sob nº **169.562**, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula

Continua no verso.

Rua Marechal Deodoro nº 289, Centro - Fone (0**14) 3301-3333

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALETA ESTE DOCUMENTO

Segundo Registro de Imóveis
MARÍLIA - SP

3º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Marília - SP

12383-8 - AL 206529

CERTIDÃO (continuação)

8.048, 10 PENHORADO para garantir a dívida de R\$ 147.148,75, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari, tendo a cônjuge da executada, MARISTELA DANTAS MARCARI, sido pignorada da penhora. Marília, 28 de agosto de 2012. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.12-12.738- Conforme mandado de penhora e avaliação e registro 184/2013 expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 24 de junho de 2013, e auto de penhora e avaliação expedidos pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 19 de setembro de 2013, nos autos 0001768-24.2011.5.15.0101 da Execução Trabalhista movida por LEANDRO CERQUEIRA LEITE contra JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO para garantir a dívida de R\$ 6.521,75, figurando o executado como depositário e constando que a cônjuge do executado, MARISTELA DANTAS MARCARI, foi inscrita em penhora. Marília, 26 de setembro de 2013. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.13- Conforme certidão de penhora expedida em 19 de fevereiro de 2014 pela 4ª Vara Cível de Marília-SP nos autos 55/2013 da Execução Civil movida por ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA, já qualificada, contra JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA, CPF 120.051.888-83, MARISTELA DANTAS MARCARI, CPF 170.680.078-99, INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - ME, CNPJ 61.149.738/0001-00, e INDÚSTRIA METALÚRGICA MARCARI LTDA, CNPJ/MF 62.169.701/0001-06, protocolada sob nº 181.287 em 24 de março de 2014, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO para garantir a dívida de R\$ 869.167,05, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 26 de março de 2014. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

Av.14- Conforme certidão de penhora expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Marília-SP em 14 de setembro de 2016 nos autos 00016484420125150101 da Execução Trabalhista movida por JOSÉ ROBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA, CPF 272111648-75, contra JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI, já qualificado, CRISTIANE ISABEL MARCARI BARBOSA, CPF 120051888-83, e INDÚSTRIA METALÚRGICA R.C.M. LTDA - EPP, CNPJ 61149738/0001-00, protocolada sob nº 201337 em 14 de setembro de 2016, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO para garantir a dívida de R\$ 60599,76, figurando como depositário José Roberto da Costa Marcari. Marília, 15 de setembro de 2016. O Oficial (Luiz Rodrigo Lemmi).

CERTIDÃO (continuação)

CERTIFICO que nada mais consta na referida matrícula além do consignado acima, inclusive quanto a ônus, alienações e ônus em ações reais ou pessoais reipersecutórias, e que consta(m) o(s) seguinte(s) protocolo(s) em andamento com referência a essa matrícula: 239545 - 28/09/2021. Matrícula, 28 de setembro de 2021, 10:28:30 Código de segurança: a585-f509-0fe4-0f40-4902-a660-f72a-7f3f. Nº do pedido: 184550

O Escrevente/Oficial,

- () Marietela de Oliveira Batista
- () Sabrina Nunes Sanches Miralla
- () Maria Carolina de Sene Lima
- () Janete Pedro
- () Luis Augusto da Silva Batista
- () Erico Augusto da Silva Ribeiro
- () Jorge Luis da Silva Batista
- () Marcos César de Almeida
- () Fabio Estefane
- () Grazielle Cizotto
- () Laissa Lorraine Sampaio
- () Tamara Paulo da Silva
- () Giovanna Alves de Almeida
- () Isabela Moura Del Masso

Emolumentos: R\$	34,73
Estado: R\$	9,87
Ipsesp: R\$	6,76
Sinoreg: R\$	1,83
Trib. Justiça: R\$	2,38
Minis. Público: R\$	1,67
ISS: Município: R\$	0,69
Total: R\$	57,93

12393-6-AA-206530

Rua Marechal Deodoro nº 289, Centro - Fone (0**14) 3301-3333



Paulo Roberto Tupy de Aquiar
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CIVIL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.

Processo nº 0000420-60.2011.8.26.0344
Nº de ordem 50 / 2011

BANCO BRADESCO S/A, por seu subscrito advogado, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO, que promove em face de JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS, em curso perante esse Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente à ilustre presença de Vossa Excelência, assim para, **manifestar concordância quanto ao Laudo de Avaliação de fls. 831/860**, referente ao bem móvel penhorado.

Outrossim, requer seja designada datas para a **expropriação do bem constrito**, nos termos do artigo 886 e seguintes, do Novo, nomeando, para tanto, nova Gestora Judicial, qual seja: "LANCE JUDICIAL" (Lance Consultoria em Alienações Judiciais Eletrônicas Ltda.), inscrita no CNPJ nº 15.086.104/0001-38, com escritório na Avenida Miguel Stéfano, nº 3.335 - Balneário Cidade Atlântica, na cidade de Guarujá/SP, CEP 11440-530, Fone (14) 3384-8000, e-mail: contato@lancejudicial.com.br e site: www.lancejudicial.com.br.

Por fim, cumpre ressaltar que, por meio dos Embargos à Execução - proc. nº 1001231-95.2014.8.26.0344, movidos pelos executados em face da empresa Andaluz Formento Mercantil Ltda., que tramitou perante a 4ª Vara Cível desta Comarca, houve decisão no sentido de que nas relações jurídicas de "factoring", não é possível a exigência de garantias reais ou fidejussórias do faturizado ou cedente, **julgando procedentes os embargos e declarando nulas e sem efeitos a hipoteca e a penhora** registradas pela empresa Andaluz sobre o imóvel rural constrito nestes autos - matrícula nº 12.738, do 2º CRI de Marília, respectivamente, nos campos R.09 e R.13 de referida matrícula, tendo refenda decisão Transitado em Julgado, conforme documentos anexos.



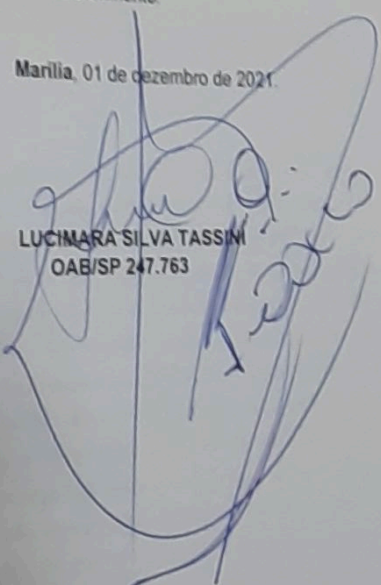
920

Paulo Roberto Tupy de Aguiar
Advogados Associados

Destá feita, em eventual caso de arrematação do imóvel, deve-se desconsiderar a hipoteca e a penhora registradas nos campos R.09 e R.13 da respectiva matrícula, devendo ser respeitada a ordem de preferência prevista nos artigos 908 e 909 do Código de Processo Civil.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Marília, 01 de dezembro de 2021.


LUCIMARA SILVA TASSINI
OAB/SP 247.763



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

Rua Lourenço Freire, nº 120, - Vila - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE AUDIÊNCIA

Processo Digital nº: 1001231-95.2014.8.26.0344
Classe: - Assunto: Embargos À Execução - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Embargante: José Roberto da Costa Marcari, CPF 070.803.938-33
Embargado: ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ 02.964.127/0001-56
Data da audiência: 23/11/2015 às 15:00h

Aos vinte e três dias do mês de novembro de 2015, às 15h00, nesta cidade e Comarca de Marília, Estado de São Paulo, na Sala das Audiências da 4ª Vara Cível, sob a presidência do Meritíssimo Juiz de Direito, **Dr. VALDECI MENDES DE OLIVEIRA**, comigo, Monica T. M. Belem, assistente de seu cargo abaixo assinada, aí sendo realizou-se a Audiência de Conciliação, nos autos da Ação de Embargos à Execução e entre as partes supra-referidas, tudo com as formalidades legais. Apregoadas as partes, compareceram: a nobre Advogada do Embargante, a Dra. Daiane Xavier de Souza, que pediu um prazo de 10 dias para juntada de substabelecimento aos autos, o que foi deferido pelo M.M. Juiz. Ausente o Embargante José Roberto da Costa Marcari. Presente também o representante legal da empresa-requerida Andaluz Fomento Mercantil o Sr. Paulo Roberto Rosa, acompanhado de seu Nobre Advogado, o Dr. Bruno Ceren de Lima. Pelo MM. Juiz foi declarada aberta a audiência. E, iniciados os trabalhos, pelo MM. Juiz foi feita a tentativa de conciliação que resultou infrutífera. Em seguida, pelo MM. Juiz foi dito que, nos termos do artigo 331, § 2º, parte final, do Código de Processo Civil, a Audiência de Instrução só seria designada "se necessário". Não é o caso destes autos. Os argumentos das partes e as provas documentais já existentes nos autos são suficientes à solução do conflito de interesses. Há fatos notórios, confessados e incontroversos (C.P.C., arts. 330, I, e 334, I, II e III). A seguir, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte **SENTENÇA VISTOS, ETC. JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI**, qualificado nos autos, ao sofrer uma ação de execução no valor atualizado de R\$-790.151,86 (fls. 02) decorrente de um contrato de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARÍLIA
FORO DE MARÍLIA
1ª VARA CÍVEL
Rua Lourival Freire, nº 120, - Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fomento mercantil ou "factoring" celebrado com a Exequente ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA, ajuizou embargos à penhora ponderando que o imóvel rural denominado "Sítio São Miguel", com área de 21,50 ha e cadastrado perante o INCRA sob o n. 621.170.002.127-3, descrito no termo de penhora de fls. 37, era impenhorável nos termos do artigo 649, VIII, do C.P.C e ainda era abusiva a referência à penhora por não ser permitida a garantia real ou fidejussória nos contratos de "factoring", bem entendido que ainda estava ocorrendo excesso de execução e de penhora. Daí o pedido de anulação da penhora. 2. Os embargos foram recebidos no efeito suspensivo conforme decisão de fls. 56 - mantida pelo Egrégio Sodalício conforme venerando acórdão de fls. 640/655 - e a empresa-embargada impugnou os embargos da devedora nas fls. 60/545 e sustentou a lisura e legitimidade não só da penhora como do contrato de "factoring" e da garantia de hipoteca dada pelo garantidor. A Exequente ainda salientou sobre irregularidades formais da penhora e dos embargos, donde o pedido de improcedência total dos embargos. 3. A relação jurídico-processual se desenvolveu regularmente e foi garantido o amplo contraditório, inclusive com réplica do Embargante nos autos. E, designada Audiência de Conciliação, não foi possível a autocomposição do litígio. Processo em ordem. 4. ESSE, O SUCINTO RELATÓRIO. DECIDO. 4.1. Trata-se de embargos à penhora fundado em contrato de fomento mercantil ou "factoring", e, no caso vertente, os argumentos das partes e as provas documentais já existentes nos autos são suficientes à solução do conflito de interesses. Há fatos notórios, confessados e incontroversos (C.P.C, art. 330, I, e art. 334, I, II e III). Aliás, a própria empresa-executada, e ora Embargante, pediu o julgamento antecipado da lide nas fls. 741. Pois bem. 4.2. Os embargos são deveras procedentes. Em primeiro lugar, rejeito todas as matérias preliminares arguidas pela Exequente inclusive para garantia e homenagem do amplo contraditório processual assegurado constitucionalmente. Em segundo lugar, o Executado pode sim alegar a impenhorabilidade em qualquer momento processual e o Juiz pode conhecê-la *mesmo de ofício*, independentemente de embargos, notadamente nos casos de nulidade absoluta e de interesse da ordem pública (RT 787/215- STJ, RT 677/189 e RTJE-175/254, in "CPC e Legislação Processual em Vigor", de Theotonio Negrão e



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

Rua Lourival Freire, nº 120, - Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

José Roberto F. Gouveia, Editora Saraiva, 2007, pág. 821). 4.3. No mais, tem-se que nas relações jurídicas de "factoring", não é possível às empresas de "factoring" a equiparação com os Bancos e a exigência de garantias reais ou fidejussórias do faturizado ou cedente, tudo conforme a orientação jurisprudencial dominante, in verbis: "Confissão de dívida - É defesa na sistemática do 'factoring' a exigência de garantia em prol dos 'faturizados' - Reconhecimento da nulidade dos títulos e consequente rejeição da execução - Ademais, as empresas de 'factoring' estão equiparadas aos Bancos e às Instituições Financeiras somente para os efeitos da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, de modo que a elas não é permitida a atuação reservada às Instituições financeiras, conforme a Lei nº 4.594/64 - Portanto, se a embargada não pode atuar como se Banco fosse, a Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecária, não possui força executiva - Recurso improvido" (TJ-SP, Apelação nº 990.10.213562-4 -SP - 18ª Câmara de Direito Privado - Relator Des. Carlos Alberto Lopes, j. em 06/07/2010 - grifos nossos). Consta do v. acórdão o seguinte precedente: "... A exequente é uma empresa de 'factoring' e não se confunde com nenhum tipo de qualquer outra atividade empresarial, financeira ou mercadológica. Assim sendo: "Nos Contratos de faturização ou 'factoring' outra coisa não se pactua senão mera cessão onerosa de títulos de crédito, mediante comissão paga pelo faturizado ao faturizador. Assim, estando a comissão embutida no preço negócio, a remuneração e a liquidação dos títulos negociados passam a ser risco do faturizador, nada podendo ser exigido do faturizado, exceto se agiu de má-fé, hipótese em que a eventual responsabilidade por atos ilícitos deverá ser apurada em ação de indenização" (RT 774/263, grifos nossos). E MAIS: "Ação Declaratória. Contrato de Fomento Mercantil. Risco pelo não pagamento do título recebido é do faturizador que pagou valor inferior aos créditos recebidos (remuneração). Ausência de responsabilidade do faturizado. Reconhecimento da validade do negócio jurídico, mas nulidade da garantia. Aditivo de Cessão de Crédito. Pretensão de descaracterizar o contrato principal. Descabimento. Qualidade acessória que não se sobrepõe ao contrato principal (fomento mercantil). Nulidade do aditivo. Recurso Parcialmente Provido. (TJ-SP, Apelação n. 0139457-29.2009.8.26.0100 - 17ª Câmara de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

4ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, nº 120, - Fragata - CEP 17519-902, Fone:

(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br

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

Privado - Rel. Des. Afonso Bráz, j. em 08/08/2012). *Constituiu do v. acórdão o seguinte: "Factoring - Contrato de fomento - Risco do faturizador pela liquidação dos títulos negociados - Exigência de garantia inadmissível ante a natureza do relacionamento entre faturizador e faturizado - Procedência dos embargos, com a desconstituição da promissória exequenda e declaração de insubsistência da penhora - Apelação provida para esse fim". (TJ-SP, Apelação nº 0830645-78.2005.8.26.0008, rel. Luiz Sabbato, data do julgamento: 28.03.2012). E por fim: "Nada tem a reclamar o factor se não recebe o crédito adquirido, desde que existente quando da sua transferência. Pela formação do factoring, por sua natureza e história, não podendo se voltar o faturizador contra o vendedor do crédito, se não há vício em sua origem ou formação, garantia nenhuma pode aquele tomar deste. Não é válida a fiança, e muito menos se admite o aval no endosso. Inteiramente sem efeito garantias reais, como a hipoteca ou penhor" (fls. 130 - grifos nossos, " in" TJ-SP, Ap. nº. 0139457-29.2009.8.26.0100 - 17ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Afonso Bráz, j. em 08/08/2012). E ainda: "Com relação ao aditivo do contrato de fomento mercantil, denominado cessão de crédito, na verdade, aludido pacto representa uma forma transversa de excluir daquele que recebe os títulos pela solvência destes... Nesse contexto, de rigor a reforma da sentença ... para se declarar existente e válido o contrato de fomento mercantil, mas nulo o aditivo de cessão de crédito e a alienação fiduciária em garantia, providenciando-se o necessário para a liberação do imóvel" (sic, TJ-SP, Ap. nº. 0139457-29.2009.8.26.0100 - 17ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Afonso Bráz, j. em 08/08/2012). Por último, nos termos do artigo 649, inciso VIII do CPC, é absolutamente impenhorável a pequena propriedade rural, assim definida em lei. Anote-se que: "Sendo o bem impenhorável, não se lhe altera a situação o fato de ter sido indicado pelo próprio devedor" (RJ 311/109 e RT 787/215). É o quanto basta para ser reconhecida a impenhorabilidade do imóvel conforme fls. 33/37. 5. A CONCLUSÃO: Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES OS EMBARGOS ajuizados pelo devedor JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI contra a empresa ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA e consequentemente declaro nula e sem efeito a penhora do imóvel rural descrito no termo de fls. 37. Todavia, a par de*



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

Rua Lourival Freire, nº 120, -, Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

poder ser a impenhorabilidade reconhecida até de ofício pelo Juiz, o executado nada depositou nos autos para garantir a execução e a empresa-exequente não deu causa exclusiva à cobrança judicial, razão pela qual não há verbas sucumbenciais. Expeça-se mandado de levantamento de penhora. Custas pelo Embargante. Traslade-se cópia para os autos da execução. Publicada em audiência, saem as partes intimadas. REGISTRE-SE. Nada mais. Eu, Mônica Tognolli Marega Belem, digitei.

Adv. Embargante:

Rep. Legal Embargada:

Adv. Embargada:

846 0
fs 762
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDECI MONDES DE OLIVEIRA, lido em 23/11/2015 às 16:03.
Para conferir o original, acesse o site http://www.tjsp.jus.br/pesquisa/consultar_documento.do, informe o processo 1001231-05/2014 e código 410844E.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA - SP

PROC. Nº 0000420-60.2011.8.26.0344

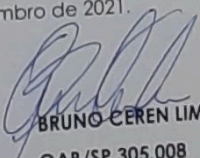
ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA,
terceira interessada já qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO
POR QUANTIA CERTA** que **BANCO BRADESCO S/A** move em face de
JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e outros feito acima epigrafado, e
em trâmite perante E. R. Juízo e Cartório Cível dessa Comarca vem à
presença de V. Exa., respeitosamente, via de seu advogado infra-
assinado, para requerer a juntada aos autos da memória de cálculo
devidamente atualizada, bem como informar que cliente e de acordo
quanto ao laudo pericial.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

Marília / SP, em 01 de Dezembro de 2021.

ADILSON DE SIQUEIRA LIMA
OAB/SP 56.710


BRUNO CEREN LIMA
OAB/SP 305.008



Endereço: Av. Conselheiro, nº
76, Bairro Bela Vista,
Mauá/SP - CEP: 17539-180
Telefone: (14) 3433-9848

Correção Monetária

Valores atualizados até 02/12/2021

Calendário utilizado: T.J/SP: Débitos Judiciais

R\$ 790.151,86 - 49.403187 x 83,491295

Juros moratórios [de 31/12/2012 a 02/12/2021: 1,00% simples] = 107,000007% R\$ 1.335.355,19

Honorários (10,00%) R\$ 1.428.830,05

Subtotal R\$ 276.418,52

R\$ 3.040.603,76

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	1.335.355,19	0,00	1.335.355,19
Juros Moratórios	1.428.830,05	0,00	1.428.830,05
Honorários	276.418,52	0,00	276.418,52
TOTAL	3.040.603,76	0,00	3.040.603,76



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

Rua Lourival Freire, nº 120, - Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO Processo Físico

Processo Físico nº: 0000574-10.2013.8.26.0344
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Inadimplemento
Exequente: Andaluz Fomento Mercantil Ltda
Executado: Indústria Metalúrgica Marcarli Ltda e outros

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Marília, 12 de janeiro de 2022

Excelentíssima Senhora,

Pelo presente, solicito a Vossa Excelência as providências necessárias no sentido de determinar as anotações referente ao deferimento da **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** relativa aos créditos que o Executado **José Roberto da Costa Marcarli**, CPF/MF 070.803.938-33, possui no processo número 0000420-60.2011.8.26.0344, em trâmite por essa 1ª Vara Cível de Marília, até o limite do crédito da Exequente **Andaluz Fomento Mercantil LTDA**, no presente feito, no valor de **R\$-2.858.141,75**, atualizado até agosto de 2021.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (marilia4cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente,

Juíza de Direito: **Dra. GIULIANA CASALENUOVO BRIZZI HERCULIAN**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.418/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

À Excelentíssima Senhora Juíza de Direito
Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira
1ª Vara Cível do Fórum de Marília-SP.

0000574-10.2013.8.26.0344

834

13

①

11

1998

Marcelo R. Gomez



ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MARÍLIA - SP

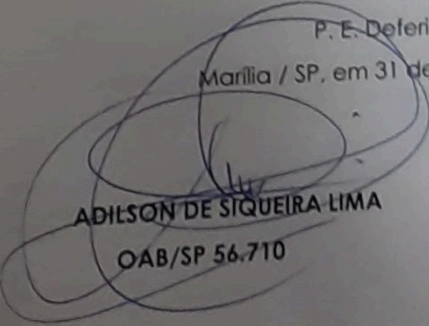
PROC. Nº 0000420-60.2011.8.26.0344

ANDALUZ FOMENTO MERCANTIL LTDA,
terceira interessada já qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO
POR QUANTIA CERTA** que **BANCO BRADESCO S/A** move em face de
JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI e outros feito acima epigrafado, e
em trâmite perante E. R. Juízo e Cartório Cível dessa Comarca vem à
presença de V. Exa., respeitosamente, via de seu advogado infra-
assinado, para requerer a juntada aos autos do ofício encaminhado da
4ª Vara Cível.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

Marília / SP, em 31 de Janeiro de 2022.


ADILSON DE SIQUEIRA LIMA
OAB/SP 56.710

BRUNO CEREN LIMA
OAB/SP 305.008

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

Rua Lourival Freire, nº 120, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone:
(14)3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO Processo Físico

Processo Físico nº: 0000574-10.2013.8.26.0344
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Inadimplemento
Exequente: Andaluz Fomento Mercantil Ltda
Executado: Indústria Metalúrgica Marcaril Ltda e outros

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Marília, 12 de janeiro de 2022.

Excelentissima Senhora,

Pelo presente, solicito a Vossa Excelência as providências necessárias no sentido de determinar as anotações referente ao deferimento da **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** relativa aos créditos que o Executado **José Roberto da Costa Marcarli**, **CPF/MF 070.803.938-33**, possui no processo número **0000420-60.2011.8.26.0344**, em trâmite por essa 1ª Vara Cível de Marília, até o limite do crédito da Exequente **Andaluz Fomento Mercantil LTDA**, no presente feito, no valor de **R\$-2.858.141,75**, atualizado até agosto de 2021.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (marilia4cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente,

Juíza de Direito: **Dra. GIULIANA CASALENUOVO BRIZZI HERCULIAN**

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

Excelentíssima Senhora Juíza de Direito
Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira
V.ª Vara Cível do Fórum de Marília-SP.

0000574-10.2013.8.26.0344

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIULIANA CASALENUOVO BRIZZI HERCULIAN, liberado nos autos em 14/01/2022 às 11:28
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000574-10.2013.8.26.0344 e código 96020002000200



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

Rua Lourival Freire, 120, s. Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)
3311-1142, Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0000420-60.2011.8.26.0344
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: José Roberto da Costa Marcarli e outros

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que conforme determinado no despacho de fls. 173 e conforme termo de penhora de fls. 177, do processo nº 0003179-94.2011.8.26.0344/01 que tramita por esta 1ª Vara Cível da Comarca de Marília, procedi à anotação da penhora no rosto destes autos no valor de R\$4.292,20. Nada Mais. Marília, 02 de março de 2022. Eu, ____, Carlos Eduardo da Silva Junior, Escrevente Técnico Judiciário.



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

Rua Lourival Freire, 120, , Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)
3311-1142, Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0000420-60.2011.8.26.0344
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: José Roberto da Costa Marcari e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Manifeste-se o requerente sobre o prosseguimento da ação, em 15 (quinze) dias.
Nada Mais. Marília, 13 de junho de 2022. Eu, ____, Patricia Bettio Gomar, Chefe de Seção Judiciária.

2021
DATA: 24/06/2022
ANDAM: 1
907
1
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PATRICIA BETTIO GOMAR. Para acessar os atos processuais, acesse o site <https://pje.tjsp.jus.br> informe o processo 0000420-60.2011.8.26.0344 e o código 910200007000F.



Paulo Roberto Tupy de Aquiar
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.

Processo nº 0000420-60.2011.8.26.0344
Nº de ordem 50 / 2011

BANCO BRADESCO S/A, por seu subscrito advogado, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, que promove em face de **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS**, em curso perante esse Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente à ilustre presença de Vossa Excelência, assim para, **requerer seja designada datas para a expropriação do bem constrito**, nos termos do artigo 886 e seguintes, do Novo, nomeando, para tanto, nova Gestora Judicial, qual seja: **"LANCE JUDICIAL"** (Lance Consultoria em Aliações Judiciais Eletrônicas Ltda.), inscrita no CNPJ nº 15.086.104/0001-38, com escritório na Avenida Miguel Stéfano, nº 3.335 - Balneário Cidade Atlântica, na cidade de Guarujá/SP, CEP 11440-530, Fone (14) 3384-8000, e-mail: contato@lancejudicial.com.br e site: www.lancejudicial.com.br.

Por fim, cumpre ressaltar que, por meio dos Embargos à Execução – proc. nº 1001231-95.2014.8.26.0344, movidos pelos executados em face da empresa Andaluz Formento Mercantil Ltda., que tramitou perante a 4ª Vara Cível desta Comarca, houve decisão no sentido de que nas relações jurídicas de "factoring", não é possível a exigência de garantias reais ou fidejussórias do faturizado ou cedente, julgando procedentes os embargos e declarando nulas e sem efeitos a hipoteca e a penhora registradas pela empresa Andaluz sobre o imóvel rural constrito nestes autos - matrícula nº 12.738, do 2º CRI de Marília, respectivamente, nos campos R.09 e R.13 de referida matrícula, tendo referida decisão Transitado em Julgado, conforme documentos já anexados.

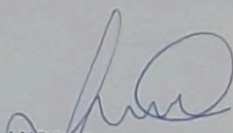


PAULO ROBERTO TUPY DE AQUÍAR
Advogados Associados

Desta feita, em eventual caso de arrematação do imóvel, deve-se desconsiderar a hipoteca e a penhora registradas nos campos R.09 e R.13 da respectiva matrícula, devendo ser respeitada a ordem de preferência prevista nos artigos 908 e 909 do Código de Processo Civil

Termos em que,
Pede Deferimento.

Marília, 14 de junho de 2022.


LUCIMARA SILVA TASSINI
OAB/SP 247.763

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0538/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Paulo Roberto Tupy de Aguiar (OAB 66479/SP)	D.J.E
Adilson de Siqueira Lima (OAB 56710/SP)	D.J.E
Bruno Ceren Lima (OAB 305008/SP)	D.J.E
Fábio Ricardo Rodrigues dos Santos (OAB 172523/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Proc. 50/11 Vistos. Fis. 910/911: Antes, venha pelo requerente o demonstrativo de débito atualizado. Int."

Do que dou fé.
Marília, 4 de julho de 2022.

Patrícia Bettio Gomar

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0538/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/07/2022. Considera-se a data de publicação em 05/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Paulo Roberto Tupy de Aguiar (OAB 66479/SP)
Adilson de Siqueira Lima (OAB 56710/SP)
Bruno Ceren Lima (OAB 305008/SP)
Fábio Ricardo Rodrigues dos Santos (OAB 172523/SP)

Teor do ato: "Proc 50/11 Vistos. Fls. 910/911: Antes, venha pelo requerente o demonstrativo de débito atualizado. Int."

Marília, 4 de julho de 2022

Patricia Bettio Gomar
Chefe de Seção Judiciário



Paulo Roberto Tupy de Aquiar
Advogados Associados

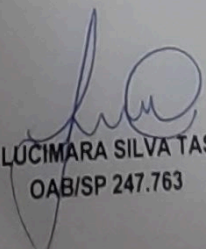
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA/SP.

Processo nº 0000420-60.2011.8.26.0344
Nº de ordem 50 / 2011

BANCO BRADESCO S/A, por seu subscrito advogado, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, que promove em face de **JOSÉ ROBERTO DA COSTA MARCARI E OUTROS**, em atendimento a derradeira ordenação de fls., vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, **exibir e requerer** a juntada da inclusa **Memória Discriminada e Atualizada do Débito** no importe de **R\$ 772.948,15 (setecentos e setenta e dois mil, novecentos e quarenta e oito reais e quinze centavos)**, corrigidos até Julho/2022, nos moldes da planilha anexa.

Termos em que,
Pede deferimento.

De Marília para
Bauru, 04 de julho de 2022.


LUCIMARA SILVA TASSINI
OAB/SP 247.763

2022 10:37

Planilha de débitos judiciais

Imprimir

Voltar

2021

916

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

0000420-60.2011.8.26.0344- José Roberto da Costa Marcarli
Data de atualização dos valores: Junho/2022
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 10,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS	JUROS MORATÓRIOS	MULTA	TOTAL
1	VALOR DA AÇÃO	13/01/2011	147.148,75	296.489,51	0,00% a.m.	1,00% a.m.	0,00%	
					0,00	408.190,63	0,00	702.680,14
				Sub-Total				R\$ 702.680,14
				Honorários advocatícios (10,00%)	(+)			R\$ 70.268,01
				Sub-Total				R\$ 70.268,01
				TOTAL GERAL				R\$ 772.948,15



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

Rua Lourival Freire, 120, - Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)
3311-1142, Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CONCLUSÃO

Aos 18 de julho de 2022, faço estes autos conclusos à Meritíssima Juíza de Direito da Egrégia Primeira Vara Cível da Comarca de Marília, Estado de São Paulo, Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**.

DECISÃO

Processo Físico nº: 0000420-60.2011.8.26.0344
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: Banco Bradesco Sa
Requerido: José Roberto da Costa Marcari e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira**

Vistos,

Promova-se o praxeamento do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 886 e seguintes, do Código de Processo Civil regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009, o qual aumenta a quantidade de participantes, propiciando uma maior divulgação e, assim, possibilitar uma arrematação mais vantajosa para as partes credor e devedor.

O praxeamento ficará sob a responsabilidade da gestora Lance Judicial, conforme indicado pelo exequente às fls. 910, cuja comissão arbitro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, nos termos do artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009.

O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital.

Em não havendo licitante, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, ocasião em que não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, o qual se estenderá por no mínimo vinte (20) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

Fixo como acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$10.000,00, para fins de lance superiores ao lance corrente, conforme artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf3.jus.br/pep/da/home.asp> informe o processo 0000420-60.2011.8.26.0344 e o código 9400000073RAH



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 120, ., Bairro Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14)

3311-1142, Marília-SP - E-mail: marilia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CONCLUSÃO

Aos 18 de julho de 2022, faço estes autos conclusos à Meritíssima Juíza de Direito da Egrégia Primeira Vara Cível da Comarca de Marília, Estado de São Paulo, Doutora **PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**.

Intime-se a gestora para apresentação de minuta do edital para conferência e posterior publicação a seu cargo.

Int.

Marília, 18 de julho de 2022.

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

918
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br>, informe o processo 0000470-60.2011.8.26.0344 e o código 9K000000172RAH.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0591/2022, encaminhada para publicação.

Advogado

Paulo Roberto Tupy de Aguiar (OAB 66479/SP)

Adilson de Siqueira Lima (OAB 56710/SP)

Bruno Ceren Lima (OAB 305008/SP)

Fábio Ricardo Rodrigues dos Santos (OAB 172523/SP)

Forma
D.J.E
D.J.E
D.J.E
D.J.E

Teor do ato: "Vistos, Promova-se o praxeamento do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 886 e seguintes, do Código de Processo Civil regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009, o qual aumenta a quantidade de participantes, propiciando uma maior divulgação e, assim, possibilitar uma arrematação mais vantajosa para as partes credor e devedor. O praxeamento ficará sob a responsabilidade da gestora Lance Judicial, conforme indicado pelo exequente às fls. 910, cuja comissão arbitro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, nos termos do artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009. O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital. Em não havendo licitante, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, ocasião em que não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, o qual se estenderá por no mínimo vinte (20) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. Fixo como acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$10.000,00, para fins de lance superiores ao lance corrente, conforme artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009. Intime-se a gestora para apresentação de minuta do edital para conferência e posterior publicação a seu cargo. Int."

Do que dou fé.

Marília, 22 de julho de 2022.

Patricia Bettio Gomar

2021
DATA
18/07
920
1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0591/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/07/2022. Considera-se a data de publicação em 26/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Paulo Roberto Tupy de Aguiar (OAB 66479/SP)
Adilson de Siqueira Lima (OAB 56710/SP)
Bruno Ceren Lima (OAB 305008/SP)
Fábio Ricardo Rodrigues dos Santos (OAB 172523/SP)

Teor do ato: "Vistos, Promova-se o praceamento do bem penhorado pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 886 e seguintes, do Código de Processo Civil regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009, o qual aumenta a quantidade de participantes, propiciando uma maior divulgação e, assim, possibilitar uma arrematação mais vantajosa para as partes credor e devedor. O praceamento ficará sob a responsabilidade da gestora Lance Judicial, conforme indicado pelo exequente às fls. 910, cuja comissão arbitro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, nos termos do artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009. O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital. Em não havendo licitante, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, ocasião em que não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, o qual se estenderá por no mínimo vinte (20) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. Fixo como acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$10.000,00, para fins de lance superiores ao lance corrente, conforme artigo 16 do Provimento CSM nº 1625/2009. Intime-se a gestora para apresentação de minuta do edital para conferência e posterior publicação a seu cargo. Int."

Marília, 25 de julho de 2022.

Patrícia Bettio Gomar
Chefe de Seção Judiciário

31
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL RURAL
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 PARTE 3

O Imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração SOMENTE o estudo para venda no estado que se encontra.

Importante constar que este Parecer tem prazo determinado de validade, devendo ser atualizado periodicamente em decorrência das flutuações do mercado imobiliário nos últimos meses no cenário Brasileiro.

Os Direitos deste Parecer Mercadológico, pertencem a Jose Albino Martins Manzano Creci 43645, Cnai 18269, sendo proibido a sua reprodução.