

Foro de Jaboticabal / 2ª Vara Cível



0013098-67.2014.8.26.0291

Classe : Execução de Título Extrajudicial
Assunto principal : Duplicata
Competência : Cível
Valor da ação : R\$ 37.936,86
Volume : 1/2
Exeqte : Comercial Agrícola Cidade Sonho Ltda
Advogado : Marcel Gustavo Bahdur Vieira (OAB:
184768/SP)
Advogada : Ana Paula Ribeiro (OAB: 293774/SP)
Execido : Joel Evaristo Gonçalves
Advogado : Joao Paulo Costa (OAB: 139707/SP) e outro
TerintCer : Mariza Aparecida Montovani Gonçalves
Perito : Rafael André Silva
Distribuição : Livre - 07/01/2015 13:48:45

2015/000022
Titular - 01

2
Vara Cível



MARCEL BAHDUR VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

PABX: (16) 3242.9335
Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 1195 - Monte Alto - SP.
CNPJ. 07.151.864/0001-53

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
__ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOTICABAL - SP.

COMERCIAL AGRÍCOLA CIDADE SONHO,

empresa, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 00.535.277/0001-19, localizada na Rua João Coelho nº 235, nesta cidade de Monte Alto- Estado de São Paulo, neste ato representada pelo sócio proprietário **ANTÔNIO JESUS PERONI**, casado, empresário, portador da Cédula de identidade Rg. nº 20.318.860 SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 141.197.058-62, residente e domiciliado na Rua Florindo Cestari nº 953, Apto. 502, Centro, na cidade e comarca de Monte Alto, Estado de São Paulo, através de seus procuradores e advogados "in fine" assinada, vem, respeitosamente, à presença Vossa Excelência, para nos termos dos artigos 566, 585, 646 do Código de Processo Civil, propor a presente:

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

em face de **JOEL EVARISTO GONÇALVES,**
brasileiro, casado, portador do Rg nº 4.317.774 SSP/SP,
inscrito no CPF sob nº 227.943.448-20, produtor rural,
inscrito no CNPJ sob nº 08.260.328/0002-30, residente e
domiciliado na Rua José Antônio Fernandes Sobrinho, nº 210,

0013098-67.2014.8.26.0291 161214 1204 55



MARCEL BAHDUR VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

PABX: (16) 3242.9335
Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 1195 - Monte Alto - SP.
CNPJ. 07.151.864/0001-53

Bairro Aparecida, na cidade de Jaboticabal/SP CEP: 14.882-046, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

DOS FATOS E DOS DIREITOS

A exequente é credora do executado por dívida líquida e certa no valor de R\$ 34.557,40 (trinta e quatro mil e quinhentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos), representada pelas seguintes duplicatas mercantis que instruem o pedido, todas aceitas, vencidas e não pagas:

- a) duplicata nº 14544/05, no valor de R\$ 2.697,00, vencida em 30.05.2014;
- b) duplicata nº 14626/01, no valor de R\$ 10.799,06 vencida em 25.05.2014
- c) duplicata nº 14764/01, no valor de R\$ 4.510,76, vencida em 30.05.2014
- d) duplicata nº 14855/01, no valor de R\$ 1.440,00, vencida em 30.05.2014
- e) duplicata nº 14954/01, no valor de R\$ 7.604,28, vencida em 30.05.2014
- f) duplicata nº 15043/01, no valor de R\$ 1.836,00, vencida em 30.05.2014
- g) duplicata nº 15251/01, no valor de R\$ 1.357,00, vencida em 30.05.2014
- h) duplicata nº 16936/01, no valor de R\$ 4.313,10, vencida em 30.05.2014

O débito do Executado, corrigido monetariamente e acrescidos dos juros de mora de 1% ao mês, representa o valor total de **R\$ 37.936,86 (trinta e sete mil e novecentos e trinta e seis reais e oitenta e seis centavos)**, conforme demonstrativo de débito anexo.



04
1

Apesar de todos os esforços no sentido de saldar seu compromisso, o Exeqüente não obteve êxito. Ciente da situação, o Executado recusa-se a dar qualquer satisfação ou previsão para quitação do débito, não restando alternativa ao Exeqüente a não ser, promover a presente Execução nos termos da lei.

Assim, os inclusos títulos extrajudiciais, preenchem todos os requisitos exigidos pela constituindo-se em título líquido, certo e exigível, ensejando a execução através do procedimento previsto para a execução de título extrajudicial.

DOS PEDIDOS

Diante do Exposto, e com fundamento no que dispõe os artigos supras citados do Código de Processo Civil, respeitosamente, requer, a citação do Executado, no endereço já declinado através de mandado, para que no prazo de 03 dias efetue o pagamento da dívida, acrescida de juros de mora, atualização monetária, **verba honorária**.

Na hipótese de não pagamento da dívida no prazo acima mencionado, o Sr. Oficial de Justiça deverá proceder de imediato a penhora de bens e a sua avaliação, lavrando-se o respectivo auto, e na mesma oportunidade intimando a Executada.

Ademais, requer que sejam estipulados, para efeitos de eventual pronto pagamento, honorários provisórios na ordem de 10% (dez por cento) sobre o débito perseguido (CPC, art. 652-A).



MARCEL BAHDUR VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

PABX: (16) 3242.9335
Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 1195 - Monte Alto - SP.
CNPJ. 07.151.864/0001-53

05
1

Seja permitido ao Sr. Oficial de Justiça encarregado das diligências, que esse cumpra a mesma dentro das prerrogativas previstas no artigo 172, parágrafo 2º do Código de Processo Civil.

O Exeçüente, mais, consoante faculta-lhe o art. 652, § 2º do Código de Ritos, indica o bem abaixo descrito para fins de penhora, cuja cópia da respectiva matrícula segue anexa:

(1) Um terreno situado na cidade de Jaboticabal/SP objeto da matrícula imobiliária nº. 14.681, do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade;

DAS PROVAS

O alegado será provado por todos os meios em direito admitido, sem nenhuma exceção, especialmente pericial, testemunhal, expedição de ofícios requisitórios, documental, com a juntada de novos documentos que se fizerem necessários à instrução do presente feito, bem como o depoimento do Executado, e todos os demais que se fizerem necessários para a formação do livre convencimento jurisdicional, sob pena de confesso.

Requer, finalmente, que todas as **citações, notificações e intimações** decorrentes do presente feito, sejam endereçadas à pessoa dos seus advogados, Dr. Marcel Gustavo Bahdur Vieira OAB/SP. 184.768, e Dra. Ana Paula Ribeiro, inscrita na OAB/SP . 293.774, ambos com escritório profissional na cidade de Monte Alto, na Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 1195, (16) 3242.9335, centro, na cidade de Monte Alto, Estado de São Paulo.



MARCEL BAHDUR VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

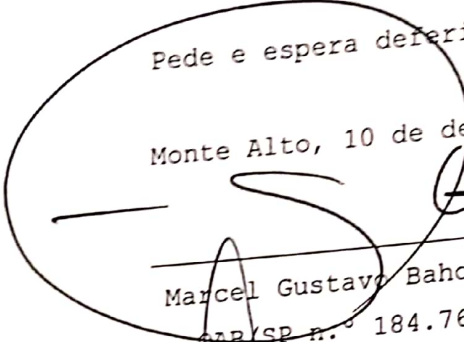
PABX: (16) 3242.9335
Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros n° 1195 - Monte Alto - SP.
CNPJ. 07.151.864/0001-53

06
1

Dá-se à causa o valor de R\$ 37.936,86 (trinta e sete mil e novecentos e trinta e seis reais e oitenta e seis centavos), para efeitos de procedimento.

Pede e espera deferimento.

Monte Alto, 10 de dezembro de 2014.



Marcel Gustavo Bahdur Vieira

OAB/SP n.º 184.768



Ana Paula Ribeiro

OAB/SP n.º 293.774




TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JABOTICABAL
FORO DE JABOTICABAL
2ª VARA CÍVEL

Praça do Café s/nº, , Aparecida - CEP 14870-230, Fone: (16) 3203-3211,
Jaboticabal-SP - E-mail: jabotic2cv@tjstj.us.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0013098-67.2014.8.26.0291 - 022 / 2015
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata
Exequente: Comercial Agrícola Cidade Sonho Ltda
Executado: Joel Evaristo Gonçalves

Em Jaboticabal, aos 04 de outubro de 2017, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Jaboticabal, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Um Imóvel, Matrícula nº 14.681 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal-SP, proprietário o Sr. Joel Evaristo Gonçalves CPF nº 227.943.448-20, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Sr. Antonio Jesus Peroni. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.


Data e Assinatura do(a) Depositário(a)

(se presente ao ato da lavratura do Termo)

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

101
2

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MONTES NETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0013098-67.2014.8.26.0291 e o código 8300000015CSM.

LAUDO JUDICIAL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE JABOTICABAL
FORO DE JABOTICABAL - 2ª VARA CÍVEL

RAFAEL ANDRÉ SILVA, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, portador do RG nº 40.049.355-X e do CPF nº 425.430.318-12, residente e domiciliado na Av. Silvio Vantini, nº 859, Nova Jaboticabal e escritório profissional Facilita Intermediação de Negócios Ltda, à Rua Floriano Peixoto, nº 591, Centro, ambos na cidade de Jaboticabal SP. Devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186F e 32395J, CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob número 024150, inscrito na AJG - Assistência Judiciária Gratuita, Defensoria Pública, vem mui respeitosamente à presença de Exmo. Sr. (ª) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, requerer a juntada o Parecer Técnico aos autos para fins de direito.

REGISTRO PROCESSUAL

Processo Físico nº: **0013098-67.2014.8.26.0291**
Classe: **Execução de Título Extrajudicial**
Assunto: **Duplicata**
Exequente: **Comercial Agrícola Cidade Sonho Ltda**
Executado: **Joel Evaristo Gonçalves**

DEFERIMENTO

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Carlos Eduardo Montes Netto**

SUMÁRIO

I. INTRODUÇÃO	
II. DA VISTORIA	3
III. PRESENTES NA PERÍCIA	3
IV. CATEGORIA	3
V. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA	3
VI. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	3
VII. METODOLOGIA	6
VIII. AMOSTRAS E/OU IMÓVEIS COMPARATIVOS	10
IX. MEMORIAL DE CALCULO DO TERRENO	11
X. MEMORIAL DE CALCULO DAS EDIFICAÇÕES	12
XI. DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO	14
XII. QUESITOS DA PARTE	15
XIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
XIV. ANEXOS	18
XV. CONCLUSÃO	22
XVI. ENCERRAMENTOS CONCLUSÃO	28

I. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a realização da Perícia de Avaliação para apuração do valor de mercado de um bem imóvel, conforme nomeação à folha 118 dos autos.

II. DA VISTORIA

A vistoria para realização da perícia foi realizada no dia 26 de novembro de 2018, às 10h00min.

Endereço: Rua Madre Francisca, Quadra 15, Lote 15, Bairro Jardim Kennedy, CEP: 14871-425, cidade de Jaboticabal – São Paulo.

III. PRESENTES NA PERÍCIA

No imóvel objeto deste trabalho, estava presente o senhor Sr. Joel Evaristo Gonçalves, o qual impossibilitou fotografar o imóvel para realização dos trabalhos.

No entanto, da via publica é possível conhecer parte o imóvel como segue relatório fotográfico, mas não ao todo para realizar o levantamento de medidas necessárias.

IV. CATEGORIA

O imóvel avaliando de acordo com a legislação classifica-se como sendo: Imóvel Urbano. Sendo parte destinada a escritório e parte galpão.

V. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com a Lei Complementar n. 86/2007 (Zoneamento Territorial do Município de Jaboticabal e suas alterações) Anexo I, classifica-se como Zona Industrial – ZI - 1. No entanto, a via publica¹ próxima ao imóvel é classificada como sendo Zona de Corredor Comercial – ZCC 1. Trata-se de região predominantemente residencial horizontal. Possuindo também, uso comercial, serviços e institucional.

¹ Via mencionada é a Avenida Major Hilário Tavares Pinheiro.

A Rua Madre Francisca apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento cimentado, guias, sarjetas e arborização.

A dita rua possui baixo fluxo de circulação de veículos, fretados e transporte particular.

Classificada como sendo uma Via Urbana²: Local - caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas dos e transporte particular. O Código de Transito Brasileiro classifica as vias locais com velocidade aproximada de: 30 km/h.

O imóvel está localizado no lado "impar", da numeração, e distante 22,50 (vinte e dois metros e cinquenta centímetros) da esquina da via de acesso Major Hilário Tavares Pinheiro, importante via do município.

Vias Urbanas: São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

147

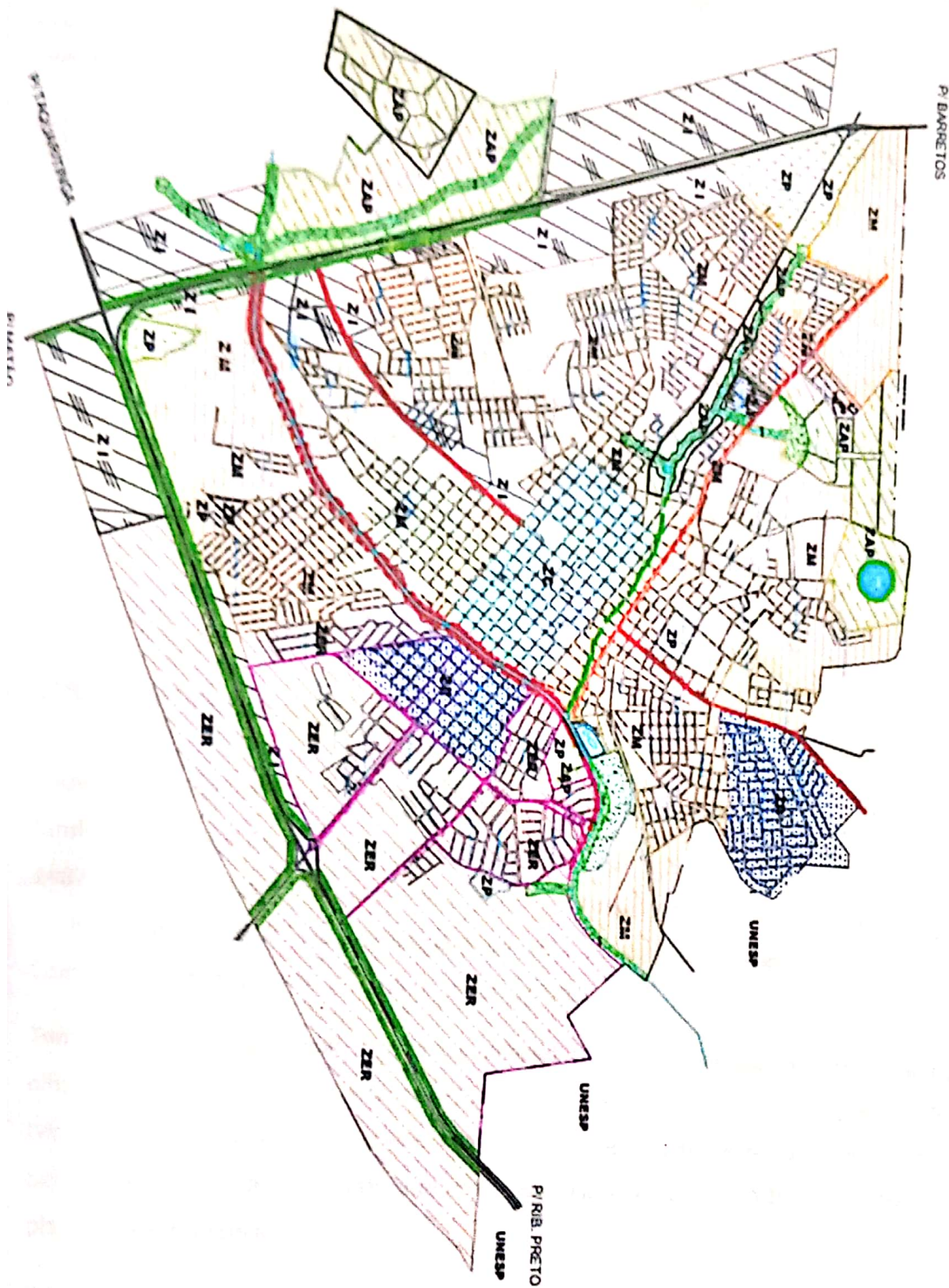


Figura 01 – Mapa de Zoneamento e Uso do Solo

Edificação: No Lote 15 há duas construções uma aos fundos sendo de uso residencial e á frente um galpão que se encontra edificado em dois lotes como mostra o croqui abaixo, com área total construída de aproximadamente 200,00⁴ (duzentos metros quadrados).

O imóvel avaliando na parte caracterizada como residencial não foi possível vistoriar, pois o perito foi impedido pelo proprietário, no que se vê é a construção de uma edificação de dois pavimentos (com área total estimada de 50,00 m²).

Na parte caracterizada como sendo o galpão é composto apenas por um barracão. Construído em alvenaria com tijolo de uma vez⁵, com as paredes chapiscadas, rebocadas e pintadas (pintura descascando). O piso do galpão é em concreto sarrafeado. A estrutura da cobertura é em arco com estrutura metálica e telha galvanizada ondulada, com calhas e condutores dos dois lados. A instalação elétrica é simples com três luminárias tipo calhas com três lâmpadas cada. No galpão, possui sete janelas simples em aço e vidro medindo 2,00 x 1,00m, uma porta tipo rolante de aço e um portão de correr. Ao externo do galpão possui calçamento é cimentado, que está trincado. Na fachada o reboque está trincado. E, o fechamento do lote por sua vez é em tela fixada com mourões de concreto e portão tubular de aço e grade.

O galpão possui 20,00 m (vinte metros) de largura por 10,00 m (dez metros) de comprimento perfazendo uma área total de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e Pé-Direito de 6,00 m (seis metros).

Este perito foi impedido de fotografar o interno do galpão devido pertences armazenados, bem como de ter acesso aos fundos do imóvel onde se encontra uma edificação residencial.

As características supracitadas foram consideradas, nesta avaliação, pelos índices adotados para o estado de conservação e idade aparente.

⁴ A área do imóvel foi obtida através do levantamento "in loco".

⁵ É o nome dado a um tipo de assentamento de tijolos na alvenaria. É um tipo de parede muito sólida e robusta. Neste tipo de alvenaria o tijolo é assentado de modo que seu comprimento passa a ser a largura da parede, em outras palavras, o tijolo é assentado "deitado".

47

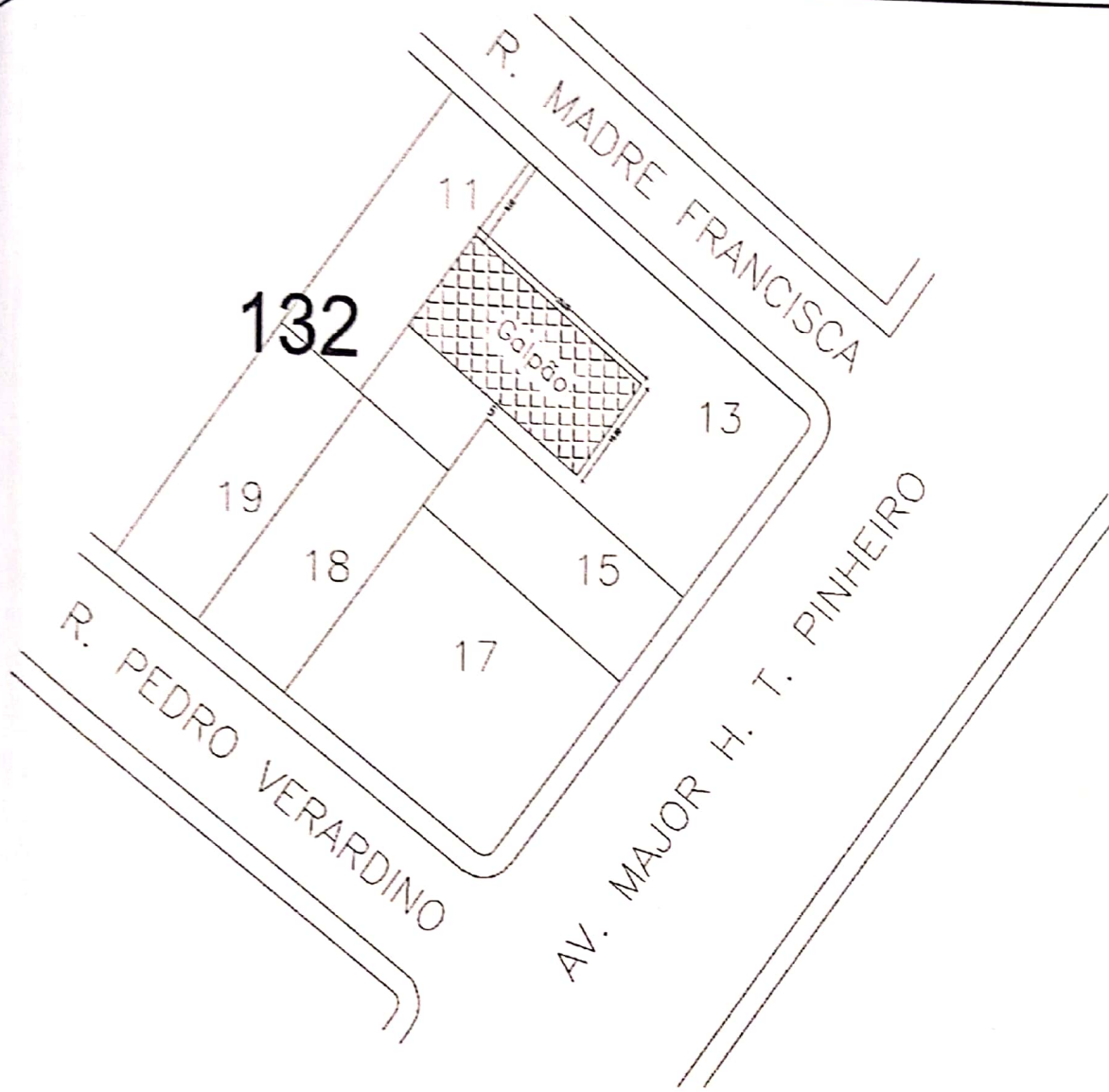


Figura 03 – Croqui da Localização do Galpão

02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50

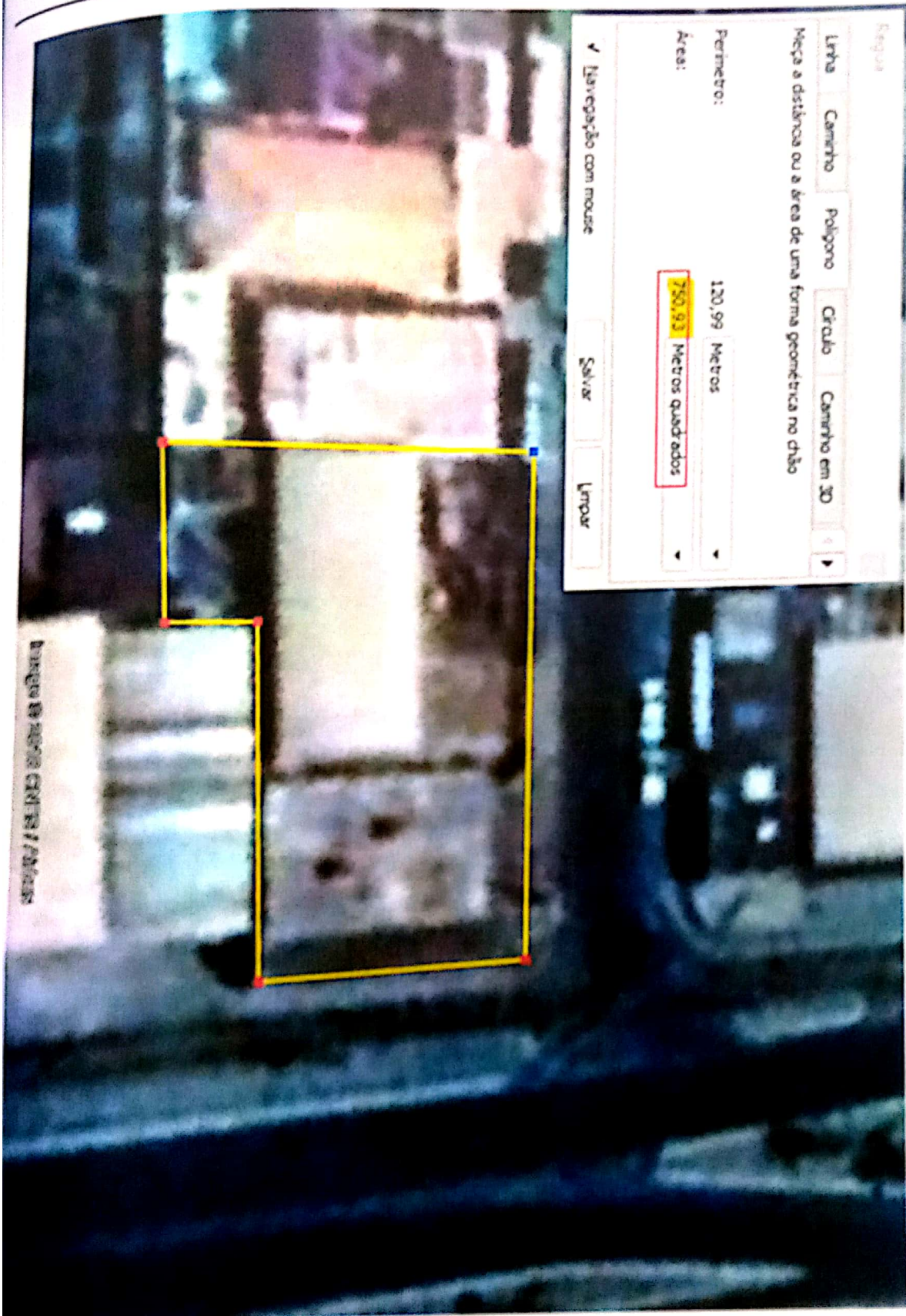


Figura 04 – Área de três Lotes cadastrados na Prefeitura

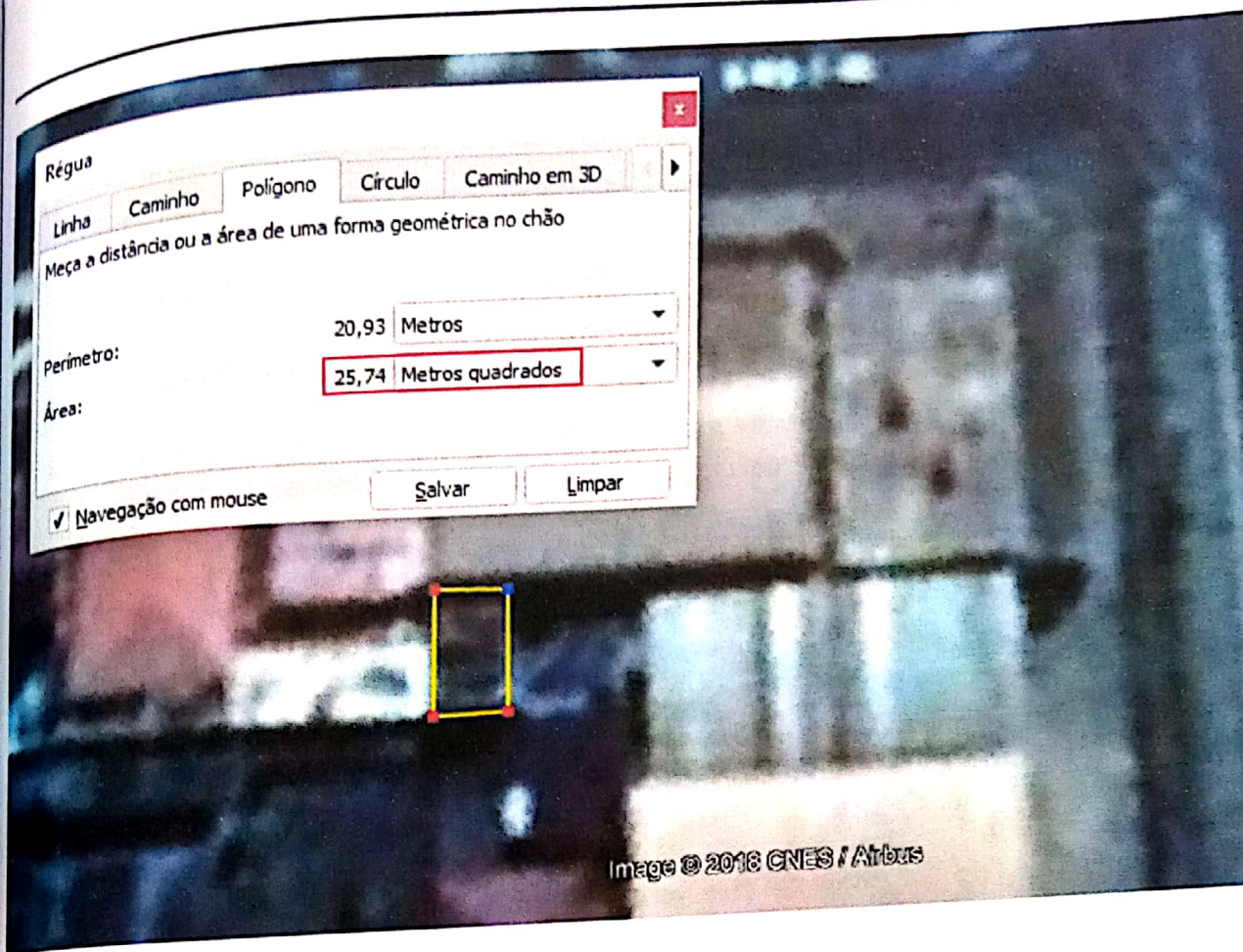


Figura 05 – Área da Construção por pavimento.

VII. METODOLOGIA

A avaliação baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

O presente trabalho foi pautado no Método Evolutivo, através da conjugação de métodos, sendo identificado o valor do imóvel obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores, para a avaliação do Terreno.

Para a Avaliação das áreas edificadas será utilizado o Método do Custo de Reprodução, em seguida aplicado depreciação física se necessário.

As amostras do tratamento por fatores foram compostas por dados de mercado contemporâneos, com características físicas, socioeconômicas e de localização mais semelhantes possível entre si e em relação ao imóvel avaliando.

Os fatores de homogeneização utilizados são:

- **Fator de Fonte (Fator de Oferta ou de Euforia) F_f**

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, $F_f = 1$.

- **Fator de Transposição (Fator de Localização) F_t**

Tomado como igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizada e superior quando ocorrer o inverso.

- **Fator de Área F_a**

É representado pela expressão empírica

$$F_a = (\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do imóvel avaliando})^n$$

Na qual:

$n = 0,250 \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n = 0,125 \rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

I. AMOSTRAS E/OU IMÓVEIS COMPARATIVOS

A pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliando, consoante ao Quadro Matriz na sequência.

Fontes de informação e amostras:

R_1

Tipo do Imóvel: Terreno

Localização: Jardim Brandi

Área Total do Terreno: 12x30m = 360,00 m²

Valor: R\$ 160.000,00

Ofertado pelo Corretor de imóveis/Imobiliária Nosralla Negócios Imobiliários SS Ltda;

Código/Referência: 1722790, Telefone: (16) 3203-3273.

R₂
Tipo do Imóvel: Terreno
Localização: Jardim Brandi
Área Total do Terreno: 13x36m = 468,00 m²
Valor: R\$ 140.000,00
Ofertado pelo Corretor de imóveis/Imobiliária Nosralla Negócios Imobiliários SS Ltda;
Código/Referência: 453100, **Telefone:** (16) 3203-3273.

R₃
Tipo do Imóvel: Terreno
Localização: Residencial Flamboyant
Área Total do Terreno: 600,00 m²
Valor: R\$ 240.000,00
Ofertado pelo Corretor de imóveis/Imobiliária San Marino Imobiliária; **Código/Referência:**
loteamento, **Telefone:** (16) 3209-3292.

R₄
Tipo do Imóvel: Terreno
Localização: Jardim Brandi
Área Total do Terreno: 330,00 m²
Valor: R\$ 90.000,00
Ofertado pelo Corretor de imóveis/Imobiliária Realiza Empreendimentos Imobiliários;
Código/Referência: 701, **Telefone:** (16) 3209-2470.

R₅
Tipo do Imóvel: Terreno
Localização: Jardim Brandi
Área Total do Terreno: 330,00 m²
Valor: R\$ 138.000,00
Ofertado pelo Corretor de imóveis/Imobiliária Danilo Garcia; **Código/Referência:** N/A,
Telefone: (16) 3202-7473.

A homogeneização traduz que todos os imóveis amostrais se transformam no avaliando, quer em área, acabamento ou situação, segundo o seguinte Quadro Matriz.

IX. MEMORIAL DE CALCULO DO TERRENO

Abaixo segue os cálculos para obter o valor do terreno avaliando:

amostras (R\$)	Oferta (R\$)	Área (m ²)	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Matriz dos Fatores			Dados Finais (R\$/m ²)	
				Ff	Fa	Ft	R\$	
R ₁	R\$ 160.000,00	360,00	R\$ 444,44	0,90	0,955	0,95	R\$ 362,90	
R ₂	R\$ 140.000,00	468,00	R\$ 299,15	0,90	0,924	0,95	R\$ 236,33	
R ₃	R\$ 240.000,00	600,00	R\$ 400,00	1,00	0,896	1,00	R\$ 358,40	
R ₄	R\$ 90.000,00	330,00	R\$ 272,73	0,90	0,965	1,15	R\$ 272,39	
R ₅	R\$ 138.000,00	330,00	R\$ 418,18	0,90	0,965	0,95	R\$ 345,03	

Quadro 01 – Matriz dos Fatores

Cálculo do Fator de Área Fa:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do Pesquisando}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^n$$

Imóveis	Áreas	Diferença de Área (%)	n	Fa
I.A.	250,00			
R ₁	360,00	44,00	0,125	0,955443
R ₂	468,00	87,20	0,125	0,924617
R ₃	600,00	140,00	0,125	0,896342
R ₄	330,00	32,00	0,125	0,965891
R ₅	330,00	32,00	0,125	0,965891

Quadro 02 – Fator de Área

Os fatores de transposição aquém ou além de 30% devem ser encarados com reservas, visto que traduzem que as amostras estão em locais distintos e distantes do imóvel avaliando.

Tem-se, assim, formado o rol definitivo de valores homogeneizados:

$$R_1 = 362,90$$

$$R_4 = 272,39$$

$$R_2 = 236,33$$

$$R_5 = 345,03$$

$$R_3 = 358,40$$

A média (X) das 06 (seis) amostras é R\$ 315,01/m².

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R\$ 315,01/m², temos:

$$V_{i(\text{clássica})} = R\$ 315,01/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 = R\$ 78.752,50$$

Ou, em números redondos:

R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais).

X. MEMORIAL DE CALCULO DAS EDIFICAÇÕES

Para a realização dos cálculos das áreas edificadas será utilizado o custo unitário básico (CUB) publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) sem desoneração tendo como base o mês de dezembro de 2018. Para a construção da edificação usada como escritório será utilizado à classificação R-1 B e para a o barracão GI. Assim, para o imóvel avaliando, caracterizada como residencial, sendo o valor unitário de R\$ 1.351,31/m², temos:

$$V_{i(\text{clássica})} = R\$ 1.351,31/\text{m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2 = R\$ 67.565,50$$

Ou, em números redondos:

R\$ 68.000,00 (Sessenta e oito mil reais).

E, para a parte caracterizada como Galpão Industrial, tem-se o valor unitário de R\$ 772,56/m², assim temos:

$$V_{i(\text{clássica})} = R\$ 772,56/\text{m}^2 \times 200,00 \text{ m}^2 = R\$ 154.512,00$$

Ou, em números redondos:

R\$ 155.000,00 (Cento e cinquenta e cinco mil reais).

Obs.: O valor obtido para o Galpão representa o total do valor da edificação, no entanto o galpão está edificado em dois terrenos, sendo a fração ideal para o terreno avaliando de 50% (cinquenta por cento).

DEPRECIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAP/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

O método de ROSS-HEIDECHE trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke), e é mostrado nos quadros abaixo e anexo onde apresenta em leitura direta o Fator de Observância (K_o) considerando-se a idade em porcentagem da duração (estima-se a duração máxima do bem) e os diversos estados de conservação, variando de NOVO (0,00%) a SEM VALOR (100%).

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre Regular e Reparos simples	H	Entre Reparos importantes e sem valor

Quadro 03 - Estado de Conservação

O BUREAU OF INTERNAL REVENUE¹² tabulou, de forma prática, as vidas úteis de diversos tipos de edificações, como sejam:

TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)	TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)
Apartamentos	50	Hotéis	50
Bancos	67	Parques	67
Residenciais	60	Edifícios de Escolas	67
Fábricas	50	Lojas	67
Garagens	60	Teatros	50

Quadro 04 - Vida Útil

¹² Bureau of Internal Revenue é uma agência do Departamento de Finanças (Treasury).

Vida Útil: 67² anos

Idade aparente: 20 anos

Assim podemos afirmar que o imóvel já atingiu 29,85% da sua vida útil.

Conforme a inspeção in loco, foi identificado que o estado de conservação do imóvel é Regular (código C), e identifica que o fator K é de 20,75.

Portanto, este imóvel, em estado de conservação "Regular", sofrerá uma depreciação de 20,75% para o galpão industrial e para a edificação residencial.

$$\text{Galpão} \rightarrow R\$ 122.837,50 = R\$ 155.000,00 - 20,75\%$$

$$\text{Residência} \rightarrow R\$ 53.890,00 = R\$ 68.000,00 - 20,75\%$$

Após aplicarmos a depreciação, temos R\$ 122.837,50 para o Galpão e R\$ 53.890,00 para a Residência.

Como o Galpão está edificado em dois terrenos e a fração Ideal é de 50% no terreno avaliando, temos então que a fração é de R\$ 61.418,75.

Assim temos a somatória do Terreno, Galpão e Residência.

$$R\$ 195.308,75 = R\$ 80.000,00 + R\$ 61.418,75 + R\$ 53.890,00$$

Ou, em números redondos:

R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais)

XII. QUESITOS DA PARTE

Conforme quesitos apresentados nos autos fls 123, segue as seguintes respostas:

² Para a vida útil de imóveis residenciais considera-se até 60 anos, e para imóveis comerciais considera-se até 67 anos. Nesse caso este perito adota uma vida útil de 67 sendo a área do imóvel em proporção comercial maior do que a residencial.

1. Quería o Sr. Perito detalhar a localização e características do imóvel a ser avaliado e os seus proprietários.

Resposta: A Localização e características do imóvel foram respondidas no item "VI".

Os proprietários do imóvel conforme matrícula anexa aos autos são Joel Evaristo Gonçalves e Mariza Aparecida Montovani Gonçalves. Visto que há um registro em 2006 de Hipoteca ao credor Banco do Estado de São Paulo S/A pela devedora Planfertil Insumos Agrícolas Ltda.

2. Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do bem para venda.

Resposta: Com os resultados dos trabalhos técnicos entende este perito que o valor do imóvel avaliando é de R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais).

3. O terreno se encontra em condições para construção?

Resposta: Há no terreno duas construções existentes, com uma taxa de ocupação de aproximadamente 60% do terreno.

4. Quería o Sr. Perito informar se a localização do terreno, sob ponto de vista comercial, pode ser considerado alto padrão.

Resposta: Entende este perito que a localização do imóvel sob ponto de vista comercial é Padrão Médio, sendo admissível o acréscimo de até 25% do valor para imóveis comerciais com frente para a Av. Major Hilário Tavares Pinheiros.

5. Informe o Sr. Perito se o terreno sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

Resposta: Sim, com o desenvolvimento de novos bairros na microrregião do imóvel avaliando com os padrões semelhantes ao do Jardim Kennedy, fez com que o valor do metro quadrado na região valorizasse.



Figura 01 – Fachada do Imóvel Avaliando





Figura 03 – Fachada do Imóvel Avaliando



Figura 04 – Fachada do Imóvel Avaliando



Figura 05 – Fachada do Imóvel Avaliando



Figura 06 – Logradouro do Imóvel Avaliando

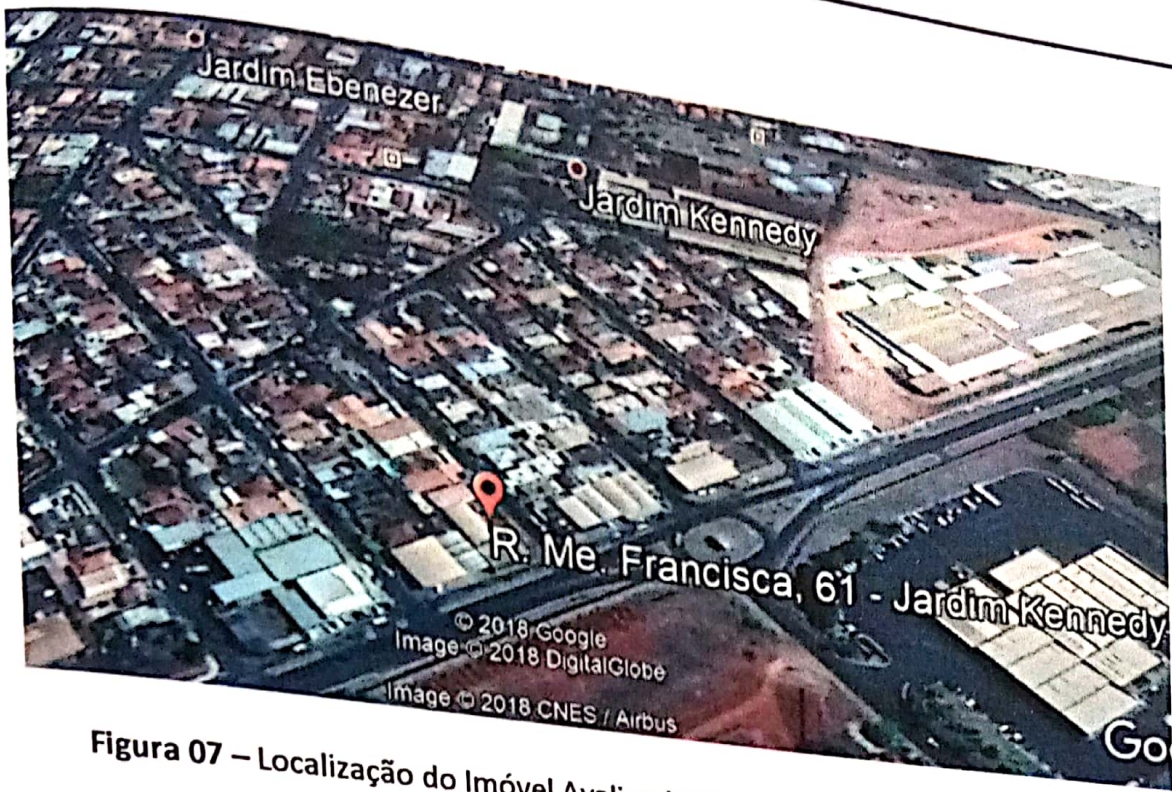


Figura 07 – Localização do Imóvel Avaliando (<https://www.google.com/earth/>)



Figura 08 – Localização do Imóvel Avaliando (<https://www.google.com/earth/>)

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.90	33.90	53.10	75.40
3	1.55	1.58	4.03	9.52	19.35	34.25	53.35	75.55
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
5	2.63	2.66	5.09	10.50	20.25	34.95	53.85	75.85
6	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
7	3.75	3.78	6.18	11.55	21.15	35.70	54.35	76.15
8	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
9	4.91	4.94	7.31	12.65	22.10	36.50	54.90	76.45
10	5.5	5.53	7.88	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
11	6.11	6.14	8.48	13.75	23.10	37.30	55.50	76.75
12	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
13	7.35	7.38	9.69	14.85	24.10	38.10	56.10	77.05
14	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.50	56.40	77.20
15	8.63	8.66	10.95	16.00	25.15	38.95	56.70	77.35
16	9.28	9.31	11.60	16.60	25.70	39.40	57.00	77.50
17	9.94	9.96	12.25	17.20	26.25	39.85	57.30	77.65
18	10.6	10.60	12.90	17.80	26.80	40.30	57.60	77.80
19	11.3	11.30	13.55	18.45	27.35	41.25	57.95	78.00
20	12	12.00	14.20	19.10	27.90	42.20	58.30	78.20
21	12.7	12.70	14.90	19.75	28.50	42.20	58.65	78.35
22	13.4	13.40	15.60	20.40	29.10	42.20	59.00	78.50
23	14.15	14.15	16.30	21.10	29.70	42.65	59.30	78.70
24	14.9	14.90	17.00	21.80	30.30	43.10	59.60	78.90
25	15.65	15.65	17.75	22.45	30.90	43.60	60.00	79.10

Figura 09 – Estado de Conservação

26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
33	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
34	22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
35	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
36	24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
37	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
38	26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
39	27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
41	29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
42	29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
43	30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
44	31,7	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
45	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
46	33,6	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
47	34,55	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
48	35,5	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
49	36,5	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
50	37,5	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50

Figura 10 – Estado de Conservação

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
51	38,5	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
52	39,5	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
53	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
54	41,6	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
55	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	67,80	85,75
56	43,7	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	63,30	86,00
57	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	68,80	86,30
58	45,8	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
59	47,3	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
60	48,8	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
61	49,5	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
62	50,2	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
63	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	64,00	76,45	87,95
64	52,5	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
65	53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	65,55	78,05	88,50
66	54,8	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
67	55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
68	57,1	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
69	58,3	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	90,10
70	59,5	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
71	60,85	60,70	61,70	73,90	67,80	73,75	81,35	90,70
72	62,2	61,90	62,90	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
73	63,3	63,15	64,10	76,15	69,80	75,40	82,50	90,90
74	64,4	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
75	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50

Figura 11 – Estado de Conservação

76	66,9	66,90	67,70	69,60	72,90	77,00	84,30	91,80
77	68,15	68,15	70,20	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
78	69,4	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
79	70,7	70,70	72,70	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
80	72	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
81	73,3	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
82	74,6	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
83	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,90	88,60	94,05
84	77,3	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
85	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,70	89,85	94,70
86	80	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
87	81,35	81,35	81,85	82,85	84,60	87,55	91,15	95,35
88	82,7	82,70	83,20	84,10	85,60	88,50	91,80	95,70
89	84,1	84,10	84,55	85,40	86,85	89,40	92,45	96,05
90	85,5	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
91	86,9	84,40	87,25	88,00	89,25	91,50	93,80	96,75
92	88,3	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
93	89,75	87,25	90,00	90,60	91,63	93,40	95,15	97,45
94	91,2	91,20	91,40	91,90	92,85	94,10	95,80	97,80
95	92,65	92,65	92,80	93,25	93,98	95,05	96,50	98,15
96	94,1	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
97	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	98,85
98	97	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,00
99	98,5	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
100	100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Figura 12 - Estado de Conservação

Galpão Industrial (G)
Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito
Área Real: 1.000,00 m ²

Figura 13 - Definição NBR 12721:2005

Detalhes do Imóvel nº 16216

Ativo Sim

Inscrição Cadastral: 1.04.0132.00013.01.00.000

Proprietário Principal: JOEL EVARISTO GONÇALVES

Endereço: 0089 - AV MAJ. HILÁRIO TAVARES PINHEIRO, 2100

Bairro: JARDIM KENNEDY

Cep: 14871-700

Quadra Original: 132

Lote Original: 13

Área do Terreno: 750,00 m²

Fração Ideal: 0,00

Topografia: PLANO

Pedologia: NORMAL

Situação: ESQUINA

Uso do Terreno: EDIFICADO

Benfeitoria: CALÇADA + MURO

Categoria da Propriedade: PARTICULAR

Testadas: Face: 01 - 20,00 m, Face: 02 - 34,00 m

Tem Predial: Sim

Área Construída: 352,69 m²

Testada Principal: 27,00 m

Agrupamento: 44,67

Soma dos Fatores: 0,86

Valor Venal Territorial: R\$ 28.809,18

Valor Venal Predial: R\$ 107.135,90

Valor Venal Imóvel: R\$ 135.945,08

Imóvel Inativo: Não

Valor do IPTU: R\$ 2.039,18



CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "in loco" e os resultados dos trabalhos técnicos entende este perito que o valor do imóvel é R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais).

É o meu parecer. Todavia segue o crivo deste juiz (a).

Solicito a liberação da guia do honorário pericial.

ENCERRAMENTOS CONCLUSÃO

Encerro este Laudo Pericial com 28 folhas digitadas apenas no anverso.

Rafael Silva.

230


COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO JUDICIAL

5 **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE JABOTICABAL**

FORO DE JABOTICABAL - 2ª VARA CÍVEL

RAFAEL ANDRÉ SILVA, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, portador do RG nº 40.049.355-X e do CPF nº 425.430.318-12, residente e domiciliado na Av. Silvio Vantini, nº 859, Nova Jaboticabal e escritório profissional Facilita Intermediação de Negócios Ltda, à Rua Floriano Peixoto, nº 591, Centro, ambos na cidade de Jaboticabal SP. Devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186F e 32395J, CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob número 024150, inscrito na AJG - Assistência Judiciária Gratuita, Defensoria Pública, vem mui respeitosamente à presença de Exmo. Sr. (a) Dr. (a) Juiz de Direito desta Comarca, requerer a juntada o Parecer Técnico aos autos para fins de direito.

REGISTRO PROCESSUAL

Processo Físico nº: **0013098-67.2014.8.26.0291**
Classe: **Execução de Título Extrajudicial**
Assunto: **Duplicata**
Exequente: **Comercial Agrícola Cidade Sonho Ltda**
Executado: **Joel Evaristo Gonçalves**

DEFERIMENTO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	3
DA VISTORIA	3
SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS	3
ESCLARECIMENTOS	5
CONCLUSÃO	5
ENCERRAMENTOS	6

I. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo a complementação do laudo pericial em respostas à solicitação de esclarecimentos apresentados nas folhas 181/191 dos autos.

II. DA VISTORIA

A vistoria para realização da perícia foi realizada no dia 26 de novembro de 2018, às 10h00min. Visto que o perito esteve no imóvel objeto desta complementação.

Endereço: Rua Madre Francisca, Quadra 15, Lote 15, Bairro Jardim Kennedy, CEP: 14871-425 cidade de Jaboaticabal – São Paulo.

III. SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

Abaixo seguem questionamentos e suas respectivas respostas complementando assim o laudo pericial:

a) Avaliação Correta do imóvel, nos termos acima, a considerar os itens “1” a “5” acima;

1) Porque não contém a assinatura e identificação do petionário em fls. 170 dos autos.

Resposta: A identificação do petionário segue na primeira folha do laudo de avaliação.

2) Porque maculado por falta de real vistoria ao local, onde se verificou tão e somente a parte externa do bem indiviso, tornando-o totalmente inaplicável para o objetivo do Juízo (valor real do bem).

Resposta: Como já especificado no item “III. PRESENTES NA PERÍCIA” do laudo pericial, não foi possível registrar fotograficamente o interno do imóvel avaliando devido existência de objetos nos quais o proprietário não queria que aparecesse nos autos. Alegou ainda o proprietário, não estar com as chaves dos demais compartimentos do imóvel avaliando.

3) Impugna-se a forma de avaliação já que o imóvel está encravado frontalmente à Av. Major Hilário Tavares Pinheiro, o que no quesito “4” de fls. 159,

233


RAFAEL ANDRÉ SILVA
PERITO JUDICIAL – CRECI/SP 180.186

determina uma valoração para maior de 25%, ou seja, R\$-196.000,00 x 25% = R\$-245.000,00, o que deve ser considerado pelo Juízo.

Resposta: O imóvel não está encravado na Avenida Major Hilário Tavares Pinheiro, e sim na Rua Madre Francisca.

Visto que o objeto da perícia é o imóvel situada na Rua Madre Francisca, Quadra 15, Lote 15 devidamente especificado na Matrícula nº 14.681.

Na vistoria "in loco" o que se vê são três lotes, os quais sobre dois está edificado um barracão (galpão) lote 14 e 15, e sobre um uma edificação (residência ou escritório) lote 13, esse sim tem como confrontante a via pública Major H. T. Pinheiro, mas não é o objeto da avaliação.

E, no tocante as edificações são edificações desagregadas, a evidencia se dá na imagem "Figura 03 – Fachada do Imóvel Avaliando" do laudo de avaliação, e na Planta Esquemática (Croqui) contestação na fls 189 dos autos.

4) Porque não se apreciou a LOCAÇÃO DO IMÓVEL já que está em local privilegiado, tendo como vizinhança lojas e indústrias importantes, sem contar que se trata de entrada e saída da cidade (avenida). Por outro lado também se torna privilegiado pelo loteamento frontal ao imóvel (RESIDENCIAL FLAMBOYANT).

Resposta: Não se apreciou o valor locatício, pois a finalidade da nomeação é a avaliação do bem imóvel, o que foi realizado dentro das especificações técnicas.

5) Porque conforme se verifica, o imóvel foi depreciado pela avaliação, sendo que, deve ser avaliado de acordo com o local, vizinhança, importância do local, valorização do local, jamais de forma superficial, deve ser avaliado pelo conteúdo real.

Resposta: A depreciação física do imóvel avaliando se deu pela necessidade técnica. É possível identificar visualmente no item "XIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO" o estado de conservação aparente do imóvel.

No item "VII. METODOLOGIA" do laudo pericial o emprego do Tratamento por Fatores (Oferta, Localização e Área) é justamente para que a avaliação esteja adequada ao nível de precisão.

- b) Seja apreciado o MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL (em anexo);
Resposta: O memorial descritivo faz referência a execução do escritório (lote 13) e do barracão (14 e 15), com especificações genéricas. Mas, foi apreciado.

- c) Seja apreciada a PLANTA ESQUEMÁTICA PARA FINS DE ENTENDIMENTO DA ÁREA (em anexo);
Resposta: A planta esquemática falta medida interna do barracão (galpão), do lote e recuos, e ao verificar a planta anexa comparando com a imagem do "XIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO" dos autos, a quantidade de janelas da fachada não são iguais.

- d) Seja apreciada PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (em anexo), objetivando-se a correta avaliação do imóvel;
Resposta: Respondido no item anterior.

- e) Seja apreciada também para a avaliação do imóvel o LOTEAMENTO RESIDENCIAL FLANBOYANT (em anexo) e suas especificações.
Resposta: Quando se deu o levantamento de dados e amostras, foi levado em considerações o Loteamento Flanboyant, como mencionado na amostra do Laudo Pericial.

IV. ESCLARECIMENTOS

O imóvel avaliando foi avaliado dentro das recomendações técnicas, e seguindo o embasamento apresentado, detalhou-se também o memorial de calculo para efeito de conferencia, no laudo pericial.

Isso posto, entende este perito que os quesitos apresentados foram respondidos.

V. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "in loco" e os resultados dos trabalhos técnicos para complementação do ludo entende este perito que o valor do imóvel avaliando é R\$ 196.000,00 (Cento e noventa e seis mil reais) como já apresentado no laudo pericial.

É o meu parecer. Todavia segue o crivo deste juiz (a).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JABOTICABAL
FORO DE JABOTICABAL
2ª VARA CÍVEL

Praça do Café s/nº, ., Aparecida - CEP 14870-230, Fone: (16) 3203-3211,
Jaboticabal-SP - E-mail: jabotic2cv@tjsp.jus.br

246
Reques

DECISÃO

Processo nº: 0013098-67.2014.8.26.0291 - 2015/000022
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata
Exequente: Comercial Agrícola Cidade Sonho Ltda
Executado: Joel Evaristo Gonçalves

Juiz de Direito: Dr. Carlos Eduardo Montes Netto

Vistos.

Em que pesem as alegações da parte executada, note-se que a avaliação foi realizada por Perito nomeado e habilitado neste Juízo e o laudo encontra-se devidamente fundamentado e com respostas claras e objetivas, motivo pela qual fica desde já homologado.

Ademais, acrescente-se que, o perito judicial ostenta os atributos de imparcialidade, de isenção, de equidistância com relação à autora e aos réus, não os favorecendo nem os prejudicando, e de objetividade; ao contrário do que ocorre com os assistentes técnicos das partes, que são por elas indicados, justamente para a defesa de seus respectivos interesses.

Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 dias, em termos de prosseguimento efetivo do presente feito.

Intime-se.

Jaboticabal, 10 de março de 2020.

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

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

Documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MONTES NETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo

Processo nº 0013098-67.2014.8.26.0291 - p. 1



DECISÃO

Processo nº: 0013098-67.2014.8.26.0291 - 2015/000022
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata
Exequente: Comercial Agrícola Cidade Sonho Ltda
Executado: Joel Evaristo Gonçalves

Juiz de Direito: Dr. Carlos Eduardo Montes Netto

Vistos.

1) Fls. 251 - Nos termos do Comunicado Conjunto nº 1514/2019 item 2, para expedição do MLE, deverá o perito efetuar o preenchimento do formulário (Orientações Gerais – Formulário de MLE) disponibilizado no site: <http://www.tjssp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais>

Após a juntada, expeça-se o MLE dos valores depositados nas fls. 130, em favor do perito, Rafael André Silva.

2) Nos termos do Provimento CSM Nº 1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, tal como determinado pelos artigos 879, II e 881, ambos do CPC, determino hasta pública exclusivamente por meio eletrônico a ser realizado por Lance Judicial (contato@lancejudicial.com.br), através do portal www.Canaljudicial.com.br/lancejudicial.

O leiloeiro designado deverá indicar as datas e horários das praças, devendo a serventia, pela imprensa oficial, intimar os interessados.

3) Nos termos do artigo 887, §1º, do CPC, a primeira praça ocorrerá em até cinco dias após a publicação do edital de leilão, que obedecerá o determinado no artigo 886, do CPC. Não havendo lance em primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias (artigos 11 e 12, do Provimento CSM n. 1625/2009).

Em primeira praça o valor da arrematação ocorrerá por lance igual ou superior ao valor da avaliação do bem contida nos autos. Em segundo leilão, a alienação ocorrerá ao maior lance ofertado, anotando-se que não será aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado,

Processo nº 0013098-67.2014.8.26.0291 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MONTES NETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjssp.jus.br e o código 83000001YTL4.



nos termos do parágrafo único, do artigo 891, do CPC.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

Os lances serão promovidos e captados por aquele portal, ainda que abaixo do valor de avaliação. Nessa hipótese, porém, o valor deverá ser referendado por este juízo.

4) Pela imprensa, ficam as partes intimadas do leilão do seguinte bem: **Uma edificação de uso misto, situado à Rua Madre Francisca, quadra 15, lote 15, Bairro Jardim Kennedy, Cep. 14871-425, cidade de Jaboticabal, São Paulo, Matrícula nº 14.681.**

5) Caso o executado ou titular do bem levado a leilão, não possua procurador nos autos, realizar-se-á sua intimação via postal, providenciando a serventia o necessário (artigo 889, I, do CPC). Sendo o executado revel sem procurador nos autos, e não possuindo endereço atualizado, fica dispensada sua intimação pessoal (artigo 889, parágrafo único).

Havendo terceiros detentores de direitos reais sobre o bem penhorado, também por AR, deverão ser intimados (artigo 889, II a VIII, do CPC).

6) A formalização e publicação dos editais legais, que deverá ser providenciada pela empresa de leilões, observará o disposto nos artigos 886 e 887, do CPC.

7) Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, esta fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

8) Cópia desta decisão servirá de ofício para que funcionários da Lance Judicial, devidamente identificados, providenciem o cadastro e agendamento pela internet dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis por sua guarda facultar o ingresso dos pretendentes, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos, vistoriar e fotografar do bem.

Autorizo, ainda, à empresa de leilões, a inserção de material fotográfico no portal, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JABOTICABAL
FORO DE JABOTICABAL
2ª VARA CÍVEL

Praça do Café s/nº, ., Aparecida - CEP 14870-230, Fone: (16) 3203-3211,
Jaboticabal-SP - E-mail: jabotic2cv@tjstj.jus.br

características dos bens que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se.

Jaboticabal, 19 de fevereiro de 2021.

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

251
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MONTES NETTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo

Processo nº 0013098-67.2014.8.26.0291 - p. 3