



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE GUARULHOS
 FORO DE GUARULHOS
 4ª VARA CÍVEL
 Rua José Maurício, 103, Sala 16, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11)
 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tj.sp.gov.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1610
 1564
 B

TERMO DE REFORÇO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0041831-80.1996.8.26.0224
 Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Levantamento de Valor
 Requerente: Espólio - Kiyomi Matsuda dos Santos (cert Ob. 753/759) e outros
 Requerido: Trans Rodrigues Transportes Ltda (enpj 44.783.660/0001-61) e outros

Justiça Gratuita

Em Guarulhos, aos 18 de novembro de 2016, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE REFORÇO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns):

- "Imóvel nº 207/211 da Avenida Presidente Kennedy, antes designado como lote de terreno nº 01 da quadra 13 do Parque Jockey Club de Campos, Cidade de Campos dos Goytacazes, do Estado do Rio de Janeiro, medindo 17,00m de largura por 28,00m de comprimento, confrontando-se na frente com a Avenida Presidente Kennedy, por um lado com o lote nº 02, pelo outro lado com a Rua Ariosto Lannes Rabelo e pelos fundos com o lote 09, matriculado sob nº 11.540, registro nº 2, ficha 01, do Cartório do 2º Ofício da 1ª Circunscrição Territorial da Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro";

- 50% do IMÓVEL: UM TERRENO situado no bairro do Uberaba, do Município e Comarca de Bragança Paulista/SP, sem benfeitorias localizado do lado esquerdo da Rodovia Capitão Barduíno, que liga Bragança a Socorro, com as seguintes medidas e confrontações: começa na margem esquerda da referida Rodovia Capitão Barduíno que liga Bragança Paulista a Socorro, junto à cerca de arame farpado do D.E.R.; daí, em sentido anti-horário segue por um córrego confrontando com a Fazenda Primavera, numa distância de 401,00m; daí, defflete à esquerda e segue em linha reta confrontando com a TIEL – Técnica Industrial e Elétrica Ltda.; numa distância de 286,00m até encontrar a margem esquerda da referida Rodovia Capitão Barduíno que liga Bragança Paulista-Socorro, junto à cerca de arame farpado do D.E.R.; daí, defflete à esquerda e segue por estas numa distância de 259,50m, até encontrar o ponto onde teve início, totalizando a referida área de 33.866,51m², matriculado sob nº 3.239 do Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo; e

- 50% do IMÓVEL : A GLEBA com área de 3.60.70has, ou seja 36.070m², situado no bairro da ponte Alta, do Município de Bragança Paulista/SP, próximo a ponta do Bairro do Guaripocaba, e



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

Rua José Maurício, 103, Sala 16, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tj.sp.gov.br

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

1617
 1565
 (S)

o TERRENO de cultura e pasto, com a área de 2.54.06has, contendo uma igreja e mil pés de banana, situado no bairro da Ponte Alta, no Município de Bragança Paulista/SP, confrontando com terras do adquirente, com herdeiros de Crispiniano da Silva Leme, herdeiros de Francisco Samuel Luchesi Filho e Elizabeth Carera; matriculado sob nº 1.905, no Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Andre Matsuda dos Santos, CPF nº 290.047.628-33, RG nº 300634742, na pessoa de seu advogado Mauro Bastos Valhã, CPF nº 283.459.597-68 e RG nº 9.273.529-0. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. Devendo, no entanto, em todas as penhoras, ser preservada/excluída a cota parte da menor Grazielly Maria da Silva. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

MM.JUÍZA:

DEPOSITÁRIO:

Data e Assinatura do Depositário

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



Eliana Galvão Dias

1628
157
Dm

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS.

Cumprimento de Sentença

Exequente: Espólio de Kiyomi Matsuda dos Santos

Executada: Trans Rodrigues Transportes Ltda.

Proc. nº 0041831-80.1996.8.26.0224 (224.01.1996.041831)

204 5590 16-00130129-4 07/02/06 1341 70

TRANS RODRIGUES TRANSPORTES LTDA.,

já qualificada nos autos em epígrafe, por seus advogados, vem à presença de V. Exa., opor os presentes

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Ante os fundamentos a seguir expostos:

Da decisão proferida:

"Processo 0041831-80.1996.8.26.0224 (224.01.1996.041831) - Cumprimento de sentença - Levantamento de Valor - Espólio - Kiyomi Matsuda dos Santos (cert Ob. 753/759) - - Andre Matsuda dos Santos (repres. Espólio) - - Andreia Matsuda dos Santos (repres. Espólio) - Trans Rodrigues Transportes Ltda (cnpj 44.783.660/0001-61) - - Célia Teodoro Pinheiro Rodrigues - - Diogo Teodoro Rodrigues - - Milena Teodoro Rodrigues - - Grazielly Maria da Silva Rodrigues - Dantry Factoring Fomento Mercantil Ltda - - Cooperativa Agropecuária de Atibaia - - Rodoviário Cassiano Logística e Armazenagem Ltda - Vistos. Primeiramente,

Rua Morvan de Figueiredo, nº. 65, 1º andar, Sala 43, Centro, Guarulhos, SP, CEP: 07090-010
Tel: (11) 2409-5888 / 2087-2248





Eliana Galvão Dias

1621
2
1575
C.M. 2

anote-se no sistema o nome do advogado de Grazielly Maria da Silva (fl. 1335), a fim de receber as futuras intimações do DJE. Fls. 1542/1543: tratando-se de Comarcas distintas, expeça-se carta precatória à Comarca de Bragança Paulista no endereço fornecido a fl. 1532, para intimação da Cooperativa Agropecuária de Atibaia. Proceda a serventia o correto registro da penhora via sistema Arisp da penhora do imóvel efetivada a fl. 1254, conforme item 4 e 6 de fl. 1542/1543. Consigne-se, contudo, que está suspensa eventual alienação pública ou adjudicação do referido imóvel (matricula 5228) conforme decisão nos autos de Embargos de Terceiro (fls. 1480/1481). Na mesma oportunidade, promova a inclusão da averbação das penhoras dos imóveis efetivadas às fls. 949, já que constante e-mail do advogado dos exequentes. Ante o parecer concordante do Ministério Público a fl. 1546, defiro o pedido de fl. 1506 e 1543/1544, lavrando-se termo de reforço penhora do imóvel indicado a fl. 1506 item 1 com matrícula de fls. 1444; 50% dos imóveis de fls. 1352/1354 e 1356/1357, devendo, no entanto, em todas as penhoras, ser preservada/excluída a cota parte da menor Grazielly Maria da Silva. Nomeio, como depositário André Matsuda na pessoa de seu advogado, devendo ser intimado a comparecer em cartório para assinatura do termo. Intimem-se os executados, através de seu advogado constituído nos autos, do efetivo reforço de penhora. Feito isso, promova a serventia as inclusões das averbações através do sistema ARISP, caso integrada as referidas Comarcas ao sistema. Ante o quanto certificado a fl. 1453, manifestem-se os exequentes. A fim de ordenar o feito, deverá a serventia providenciar o cumprimento dos atos acima determinado e, após proceder a publicação deste, bem como das decisões de fls. 1511 e 1409, conforme lá determinado. Tendo em vista a complexidade do feito e os inúmeros pedidos, não havendo tempo hábil para cumprimento das determinações deste Juízo, havendo novos pedidos, os autos deverão tornar à apreciação, somente após o devido cumprimento desta decisão, a fim de se evitar tumulto processual. Intime-se"

O fato gerador da dívida ocorreu em 1996, antes do falecimento do autor da herança, Sr. Waldy, cuja responsabilidade se deu por conta da desconsideração da personalidade jurídica da executada.



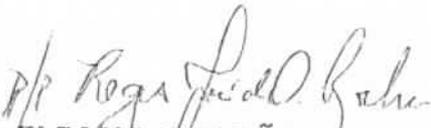
 Eliana Galvão Dias

Contudo a decisão é omissa quanto quando determina que se exclua e faça a reserva da cota parte da menor Graziely Maria da Silva Rodrigues, pois a mesma herdou o imóvel pelo falecimento do seu genitor, juntamente com os demais herdeiros.

Portanto, temos uma correção, vez que, o fato da omissão do período que se pretende a execução da dívida, uma vez não esclarecido, além de causar eventual vício futuro, demasiadamente causará total desequilíbrio no direito dos demais herdeiros, o que fundamentamos no inciso II, do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

Por fim, requer sejam acolhidos os embargos para que seja realizada a presente retificação.

Termos em que,
Pede deferimento.
Guarulhos, 07 de dezembro de 2016


ELIANA GALVÃO DIAS
OAB/SP 83.977


REGIS JOSÉ DE O. ROCHA
OAB/SP 130.728

advogados

mod.fisc. 16,0, nº de m.f. 0,38. O Escrevente, Waldy, O Oficial, Maurício Fonseca

AV.5 / M - 1.905 - ÓBITO - Bragança Paulista, 23 de setembro de 2013. Conforme elementos constantes em documentos que serviram de sustentação para a averbação número 7, da matrícula número 3.239, deste Serviço Registral, é esta para ficar constando o falecimento do proprietário, Waldy Rodrigues, ocorrido aos 08 de fevereiro de 2004. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.6 / M - 1.905 - BLOQUEIO - Bragança Paulista, 23 de setembro de 2013. Conforme elementos constantes em Ofício datado de 02 de setembro de 2013, assinado digitalmente pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível desta cidade e comarca de Bragança Paulista - SP, Dr. André Gonçalves Souza, protocolado neste Serviço Imobiliário, sob número 201.091, em data de 11 de setembro de 2013, é esta para ficar constando o BLOQUEIO de alienação do imóvel objeto desta matrícula, partilhado em razão do falecimento de Waldy Rodrigues, ressalvada a meação da viúva, nos autos do Processo número 4002098-30.2013.8.26.0099 - Procedimento Ordinário - Nulidade e Anulação de Partilha e Adjudicação de Herança, que tem como requerente, Grazielly Maria da Silva, e como requeridos, Célia Teodora Pinheiro Rodrigues e outros. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.7/M - 1.905 - PENHORA - Bragança Paulista, 28 de outubro de 2014. Conforme elementos constantes na certidão de averbação de penhora, datada de 21 de outubro de 2014, expedida pelo 10º Ofício Cível da cidade e comarca de Guarulhos, deste Estado, por meio eletrônico (Penhora Online PH000074677), protocolada nesta Serventia, sob número 211.400, em data de 21 de outubro de 2014, é esta para ficar constando que PARTE correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula acha-se PENHORADA nos autos do processo número 0079413892011, da ação de execução civil, que tem como exequente, DANTRY FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA., CNPJ /MF número 03.522.659/0001-04, e como executados, Transrodrigues Transportes Ltda., CNPJ/MF número 44.783.660/0001-61, e Célia Teodora Pinheiro Rodrigues, já qualificada no registro número 4, desta mesma matriz, conforme auto de penhora lavrado aos 23 de abril de 2014, sendo nomeada fiel depositária do bem, a proprietária/executada, sra. Célia Teodoro Pinheiro Rodrigues. O valor da dívida tratada nos aludidos autos, importa em R\$4.639.458,44 (quatro milhões, seiscentos e trinta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), envolvendo quatro imóveis, entre eles, o aqui descrito. As despesas com a presente averbação tomou por base o valor da dívida aqui informado, dividido pelo número de imóveis em penhora, resultando em R\$1.159.864,61 (um milhão, cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e um centavos). Desta forma, o valor devido pela prática deste ato, está nesta data, assim distribuído: ao Oficial: R\$337,83; ao Estado: R\$96,01; ao IpeSP: R\$71,12; ao Sinorg: R\$17,78; ao Tribunal de Justiça: R\$17,78 - total: R\$540,52. Eu, (Maurício Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

"Continua na ficha número 2"

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 1.905	DATA 16/setembro/1976	FICHA 2
-------------------	----------------	------------------------------	---------------------------------	-------------------

AV.8/ M - 1.905 - PENHORA - Bragança Paulista, 24 de abril de 2017. Conforme elementos constantes em certidão de penhora, datada de 18 de abril de 2017, expedida pelo 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo, por meio eletrônico (Penhora Online PH000160712), tendo como exequentes: André Matsuda dos Santos, CPF/MF número 290.047.628-33, e Andreia Matsuda dos Santos, CPF/MF número 297.874.138-42, e como executados: Celia Teodoro Pinheiros Rodrigues, CPF/MF número 525.457.338-49; Diogo Teodoro Rodrigues, CPF/MF número 217.302.438-86; Milena Teodoro Rodrigues, CPF/MF 316.369.228-13; e, Trans Rodrigues Transportes Ltda., CNPJ número 44.783.660/0001-61, protocolada nesta Serventia, sob número 235.163, em data de 18 de abril de 2017, é esta para ficar constando que **PARTE IDEAL correspondente a 50,00% (cinquenta por cento) do IMÓVEL** aqui descrito, de propriedade de Celia Teodoro Pinheiros Rodrigues, constantes no registro número 4, desta peça matricial, acha-se **penhorado** nos autos do processo nos autos de Execução Civil, número de ordem: 00418318019968260224, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$2.704.704,34 (dois milhões, setecentos e quatro mil, setecentos e quatro reais e trinta e quatro centavos), tendo nomeado fiel depositário do bem a aludida proprietária e executada, Celia Teodoro Pinheiros Rodrigues, já identificada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. Nada se deve pela prática deste ato, uma vez que referida ação tramita com os benefícios da assistência judiciária. Eu, Renan Fernandes Gonçalves (Isabela Maria Gonçalves Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno).

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

Renan Fernandes Gonçalves
RENAN FERNANDES GONÇALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Bragança Paulista - SP
Renan Fernandes Gonçalves
Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

Ao Oficial.: R\$ 29,93
 Ao Estado...: R\$ 8,51
 Ao IPESP...: R\$ 5,82
 Ao Reg. Civil R\$ 1,58
 Ao Trib. Just R\$ 2,05
 Ao Iss.....: R\$ 0,89
 Ao FEDMP...: R\$ 1,44
 Total.....: R\$ 50,22

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:27:51 horas do dia 29/08/2017.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
 Código de controle de certidão:



00190529082017

Pag.: 003/003

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 248380



12032-9-245001-250000-0617

R.5 - 3.239 - continuação - R\$30.000,00, com vencimento a primeira destas para o dia 30 de Novembro de 1.998 e a outra e última com vencimento para o dia 30 de dezembro de 1.998. Demais condições constantes do título. O Oficial Interino, Mauro, (Wilson Aparecido Acedo).

MICROFILME Nº 106.416

AV. 3.239 - Bragança Paulista, 25 de Janeiro de 1.999. Conforme documento particular de 07 de Janeiro de 1.999, fornecido pela Outinord Brasil Formas Met. e Concreto Ltda, e demais documentos arquivados em Cartório, a Hipoteca objeto do R.5, nesta matrícula, fica CANCELADA. O Oficial Interino, Mauro, (Wilson Aparecido Acedo).

MICROFILME Nº 109.924

AV.7/M - 3.239 - ÓBITO - Bragança Paulista, 31 de agosto de 2011. Conforme elementos constantes no requerimento datado e assinado, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 181.367, em data de 10 de agosto de 2011, e esta para ficar constando o falecimento do proprietário, Waldy Rodrigues, ocorrido no dia 8 de fevereiro de 2004. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$10,91; ao Estado: R\$3,10; ao IpeSP: R\$2,30; ao Sinoreg: R\$0,57; ao Tribunal de Justiça: R\$0,57 - total: R\$17,45. Eu, Mauro Alves da Fonseca Júnior, (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial Sérgio Bussó.

R.8/M - 3.239 - LOCAÇÃO - Bragança Paulista, 31 de agosto de 2011. Conforme elementos constantes no instrumento particular, firmado nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, em 2 de fevereiro de 2010, pelas partes contratantes, duas testemunhas, e em demais papéis que o acompanham, tudo devidamente protocolado nesta Serventia, sob número 181.368, em data de 10 de agosto de 2011, e este para ficar constando que o Espólio de Waldy Rodrigues, deu em locação O IMÓVEL aqui matriculado, à COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DE ATIBAIA, com sede na Rua Nazareno Rossi, número 1625, Bairro do Tanque, em Atibaia, deste Estado, inscrita no CNPJ/ME sob número 01.198.801/0001-76, pelo prazo de 4 (quatro) anos, a iniciar-se em 1º de março de 2010, e findar-se em 31 de março de 2014, sendo o aluguel mensal fixado em R\$15.000,00 (quinze mil reais), e o pagamento deverá ser efetuado diretamente na conta poupança/corrente, indicada pelo mesmo, devendo fazê-lo até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa de 10% (dez por cento), além de juros de 1% (hum por cento) ao mês, e correções e despesas previstas no presente instrumento. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IPM-FGV), em caso de falta deste índice, e reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revisados pelas partes contratantes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo. Por mera liberalidade o locador concede a locatária, emância de pagamento dos 3 (três) meses de alugueis alternados no início da vigência, sendo que o pagamento do primeiro aluguel ocorrerá no segundo mês e assim sucessivamente. Como garantia da locação ora pactuada, a locatária apresenta Seguro Fiança fornecido pela SEGURADORA PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS, cuja responsabilidade se estende às majorações do aluguel, taxas e outros encargos da locação a cargo da locatária, e perdurará até a efetiva entrega de chaves do imóvel locado. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. O presente registro é feito para os fins previstos na Legislação vigente, em especial a de respeito à cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, acordado no respectivo contrato. Valor base para efeito de cálculo dos emolumentos: R\$720.000,00 (setecentos e vinte mil reais). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$1.380,63; ao Estado: R\$392,40; ao IpeSP: R\$290,66; ao Sinoreg: R\$72,66; ao Tribunal de Justiça: R\$72,66 - total: R\$2.209,01. Eu, Mauro Alves da Fonseca Júnior, (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial Sérgio Bussó.

"segue as folhas seguintes"

LIVRO 2	REGISTRO GERAL ANO 2013	Matrícula nº 3.239 / 1	DATA 13 / 04 / 1977	FLS.
-------------------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------	------

“ continuação da matrícula número 3.239 “

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Russo - OFICIAL

AV.9 / M - 3.239 - ALTERAÇÃO E RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO - Bragança Paulista, 26 de julho de 2013. Conforme elementos constantes em instrumento particular de renovação e alteração de cláusula de contrato de locação comercial, firmado nesta cidade, aos 21 de junho de 2013, pelas partes contratantes, duas testemunhas, firmas reconhecidas, protocolado nesta Serventia, sob número 199.360, em data de 11 de julho de 2013, acompanhado de demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando a renovação da locação comercial a que se refere o registro número 8, desta matrícula, a qual se regerá pelas cláusulas constantes do contrato originário, sendo pelo instrumento ora averbado, alterado o que segue: as partes, Espólio de Waldy Rodrigues e a Cooperativa Agropecuária de Atibaia, já qualificadas nesta peça matricial, de comum acordo, resolvem cindir o espaço total do imóvel, podendo, a partir da data do instrumento de renovação, ser utilizada a parte posterior (pátio) e portaria do aludido imóvel pelo locador de forma comum, não podendo o mesmo, utilizar a área comum com produtos ou resíduos não compatíveis aos vedados pelas normas do Ministério da Agricultura relacionadas à atividade exercida pela locatária. Desta forma, fica cindido o valor da locação, na proporção de 50% (cinquenta por cento) do valor original, que passará a ser de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) mensais, com a mesma data de vencimento, não incidindo reajuste da locação. Fica o contrato originário renovado por mais 4 (quatro) anos, a partir do vencimento do contato originário, que se dará em trinta e um de abril de dois mil e catorze (31/04/2014), vigorando até trinta e um de abril de dois mil e dezoito (31/04/2018). Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas do contrato originário, registrado sob número 8, na presente matrícula. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$276,38; ao Estado: R\$78,55; ao Ipesp: R\$58,19; ao Sinoreg: R\$14,55; ao Tribunal de Justiça: R\$14,55 - total: R\$442,22. Eu, Nelson José Rodrigues Costa, Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.-

AV.9 / M - 3.239 - BLOQUEIO - Bragança Paulista, 23 de setembro de 2013. Conforme elementos constantes em Ofício datado de 02 de setembro de 2013, assinado digitalmente pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível desta cidade e comarca de Bragança Paulista - SP, Dr. André Gonçalves Souza, protocolado neste Serviço Imobiliário, sob número 201.091, em data de 11 de setembro de 2013, é esta para ficar constando o **BLOQUEIO** de alienação do imóvel objeto desta matrícula, partilhado em razão do falecimento de Waldy Rodrigues, ressalvada a meação da viúva, nos autos do Processo número 4002098-30.2013.8.26.0099 - Procedimento Ordinário - Nulidade e Anulação de Partilha e Adjudicação de Herança, que tem como requerente, Grazielly Maria da Silva, e como requeridos, Célia Teodoro Pinheiro Rodrigues e outros. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, Nelson José Rodrigues Costa, Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.-

= CONTINUA NO VERSO =

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 248378



"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 3.239 – FICHA NÚMERO 2"

AV.10/M – 3.239 - PENHORA - Bragança Paulista, 28 de outubro de 2014. Conforme elementos constantes na certidão de averbação de penhora, datada de 21 de outubro de 2014, expedida pelo 10º Ofício Cível da cidade e comarca de Guarulhos, deste Estado, por meio eletrônico (Penhora Online PH000074677), protocolada nesta Serventia, sob número 211.400, em data de 21 de outubro de 2014, é esta para ficar constando que **PARTE correspondente a 50% (cinquenta por cento)** do imóvel objeto desta matrícula acha-se **PENHORADA** nos autos do processo número 0079413892011, da ação de execução civil, que tem como exequente, DANTRY FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA., CNPJ /MF número 03.522.659/0001-04, e como executados, Transrodriguês Transportes Ltda., CNPJ/MF número 44.783.660/0001-61, e Célia Teodora Pinheiro Rodrigues, já qualificada no registro número 4, desta mesma matriz, conforme auto de penhora lavrado aos 23 de abril de 2014, sendo nomeada fiel depositária do bem, a proprietária/executada, sra. Célia Teodoro Pinheiro Rodrigues. O valor da dívida tratada nos aludidos autos, importa em R\$4.639.458,44 (quatro milhões, seiscentos e trinta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), envolvendo quatro imóveis, entre eles, o aqui descrito. As despesas com a presente averbação tomou por base o valor da dívida aqui informado, dividido pelo número de imóveis em penhora, resultando em R\$1.159.864,61 (hum milhão, cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e um centavos). Desta forma, o valor devido pela prática deste ato, esta nesta data, assim distribuído: ao Oficial: R\$337,83; ao Estado: R\$96,01; ao Iesp: R\$71,12; ao Sineq: R\$17,78; ao Tribunal de Justiça: R\$17,78 - total: R\$540,52. Eu, Mauro Alves da Fonseca Júnior (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.11/ M – 3.239 – PENHORA – Bragança Paulista, 24 de abril de 2017. Conforme elementos constantes em certidão de penhora, datada de 18 de abril de 2017, expedida pelo 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo, por meio eletrônico (Penhora Online PH000160712), tendo como exequentes: André Matsuda dos Santos, CPF/MF número 290.047.628-33, e Andreia Matsuda dos Santos, CPF/MF número 297.874.138-42, e como executados: Celia Teodoro Pinheiros Rodrigues, CPF/MF número 525.457.338-49; Diogo Teodoro Rodrigues, CPF/MF número 217.302.438-86; Milena Teodoro Rodrigues, CPF/MF 316.369.228-13; e, Trans Rodrigues Transportes Ltda., CNPJ número 44.783.660/0001-61, protocolada nesta Serventia, sob número 235.163, em data de 18 de abril de 2017, é esta para ficar constando que **PARTE IDEAL correspondente a 50,00% (cinquenta por cento) do IMÓVEL** aqui descrito, de propriedade de Celia Teodoro Pinheiros Rodrigues, constantes no registro número 4, desta peça matricial, acha-se **penhorado** nos autos do processo nos autos de Execução Civil, número de ordem: 00418318019968260224, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$2.704.704,34 (dois milhões, setecentos e quatro mil, setecentos e quatro reais e trinta e quatro centavos), tendo nomeado fiel depositário do bem a aludida proprietária e executada, Celia Teodoro Pinheiros Rodrigues, já identificada. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. Nada se deve pela prática deste ato, uma vez que referida ação tramita com os benefícios da assistência judiciária. Eu, Isabela Maria Gonçalves Siqueira (Isabela Maria Gonçalves Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.13/ M – 3.239 – RETIFICAÇÃO – Bragança Paulista, 27 de junho de 2017. Faz-se a presente averbação para ficar constando que o número correto que se vê à frente das averbações de números 09, 10 e 11, desta matrícula, deve, na verdade, corresponder **averbação 10, 11, e 12**, e não como constou, dando-se, desta forma, por retificado o engano ocorrido naquela oportunidade. **Em consequência, justifica-se o presente ato com o número 13**, que nele se apõe. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, Francislaine Matrone Siqueira (Francislaine Matrone Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

"CONTÍNUA NA FICHA NÚMERO 2"

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 3.239	DATA 13abril-1977.-	FICHA 3
-------------------	----------------	------------------------------	------------------------	-------------------

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

AV.14 / M - 3.239 - RETIFICAÇÃO - Bragança Paulista, 27 de junho de 2017. Conforme elementos constantes no contrato de retificação do contrato de renovação firmado nesta cidade, aos 30 de maio de 2017, tudo devidamente protocolado nesta Serventia sob o número 236.788, em data de 20 de junho de 2017, é para ficar constando que a data correta do vencimento mencionada na averbação número 9 é na realidade **trinta e um de março de dois mil e dezoito (31/03/2018)** e não como ali constou. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$15,67, ao Estado: R\$4,45, ao Ipeesp: R\$3,05, ao Sinoreg: R\$0,82, ao Tribunal de Justiça: R\$1,08, ao MP: R\$0,75; ao ISSQN: R\$0,47 - total: R\$26,29. Eu, Matrone (Francislaine Matrone Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

AV.15 / M - 3.239 - ALTERAÇÃO E RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO - Bragança Paulista, 27 de junho de 2017. Conforme elementos constantes em instrumento particular de renovação e alteração de cláusula de contrato de locação comercial, firmado nesta cidade, aos 29 de março de 2017, pelas partes contratantes, duas testemunhas, firmas reconhecidas, protocolado nesta Serventia, sob número 236.788, em data de 20 de junho de 2017, acompanhado de demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando a renovação da locação comercial a que se refere o registro número 8, desta matrícula, a qual se regerá pelas cláusulas constantes do contrato originário, sendo pelo instrumento ora averbado, alterado o que segue: as partes, Espólio de Waldy Rodrigues e a Cooperativa Agropecuária de Atibaia, já qualificadas nesta peça matricial, de comum acordo, resolvem por não haver mais interesse por parte da locatária em utilizar a área externa, ficando apenas locado os galpões e uma pequena área para manobra dos caminhões, será dado um desconto de 33% (trinta e três por cento) sobre o valor da locação original. Desta forma, fica cindido o valor da locação, na proporção de 33% (trinta e três por cento) do valor original, que passará a ser de R\$5.025,00 (cinco mil, vinte e cinco reais) mensais, com a mesma data de vencimento, reajustado anualmente pelo IGPM. Fica o contrato originário renovado por mais 10 (dez) anos, a partir do vencimento da renovatória conforme as averbações de números 9 e 14, que se dará em trinta e um de março de dois mil e dezoito (31/03/2018), vigorando até **trinta e um de março de dois mil e vinte e oito (31/03/2028)**. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas do contrato originário, registrado sob número 8, na presente matrícula. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$202,29, ao Estado: R\$57,50, ao Ipeesp: R\$39,34, ao Sinoreg: R\$10,65, ao Tribunal de Justiça: R\$13,88; ao MP: R\$9,7; ao ISSQN: R\$6,06 - total: R\$339,43. Eu, Matrone (Francislaine Matrone Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º., da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

Renan Fernandes Gonçalves
RENAN FERNANDES GONÇALVES - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Bragança Paulista - SP
Renan Fernandes Gonçalves
Escrevente

Ao Oficial.: R\$	29,93
Ao Estado...: R\$	8,51
Ao IPESP...: R\$	5,82
Ao Reg.Civil R\$	1,58
Ao Trib.Just R\$	2,05
Ao Iss.....: R\$	0,89
Ao FEDMP...: R\$	1,44
Total.....: R\$	50,22

Certidão expedida às 15:27:20 horas do dia 29/08/2017.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
Código de controle de certidão:



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bragança Paulista - SP

12032-9-AA 248377





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 16, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Físico nº: 0041831-80.1996.8.26.0224
 Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Levantamento de Valor
 Requerente: Espólio - Kiyomi Matsuda dos Santos (cert Ob. 753/759) e outros
 Requerido: Trans Rodrigues Transportes Ltda (cnpj 44.783.660/0001-61) e outros

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Em 09 de outubro de 2017, faço estes autos conclusos a Dra. ADRIANA PORTO MENDES, MM Juíza de Direito da Comarca de Guarulhos. Eu, _____ Eva P. Dias-
 Chefe de Seção Judiciária. _ escrevente, digitei.

Vistos.

Fls. 1682/1690: observo que a serventia deu cumprimento à decisão de fl. 1552, efetuando o registro da penhora via sistema Arisp, do imóvel sob matrícula n. 5228 do 2. Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos, conforme protocolo de penhora online de fl. 1556.

No entanto, ao realizar pesquisa junto ao sistema Arisp, observo que a referida averbação da penhora, não fora efetivada, ante nota devolução a seguir juntada.

Assim, proceda a serventia com urgência, o correto registro da penhora via sistema Arisp conforme nota devolutiva (a seguir juntada), para constar como proprietários do referido imóvel: Celia Teodoro Pinheiro Rodrigues, Diogo Teodoro Rodrigues e Milena Teodoro Rodrigues.

Defiro o pedido de expedição de carta precatória para as Comarcas de Campos de Goytacazes-RJ -imóvel de fls. 1605/1611- e Bragança Paulista -imóveis de fls. 1675/1676 e 1677/1679, a fim de avaliação e praxeamento dos referidos imóveis.

Ressalte-se que, restando positivas as hastas públicas, os valores arrematados deverão ser efetuados em dois depósitos, haja vista a preservação de 50% do referido imóvel pertencente à herdeira Grazielly Maria da Silva Rodrigues.

Com o retorno das cartas precatórias devidamente cumpridas e, no momento oportuno para levantamento dos referidos valores, será analisado a cota pertencente a herdeira Grazielly Maria da Silva Rodrigues, bem como em relação à penhora anteriormente registrada proveniente do Juízo da 10ª. Vara Cível.

Oficie-se à 10ª. Vara Cível informando a determinação da avaliação e praxeamento dos referidos imóveis.

Providencie, imediatamente, a serventia a averbação da penhora junto ao sistema Arisp conforme acima já determinado, procedendo-se em seguida, as demais determinações.

Intime-se.

Guarulhos, 09 de outubro de 2017.

PB
Urgente
24/11/96

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª.
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP.

Processo n. 0041831-80.1996.8.26.0224 – ordem 2411/96 – ordinário

23 OUT 2017

224 FNUJ.17.00017355-4 LIV.17 1895 05

Dizem, ESPÓLIO DE KIYOMI MATSUDA DOS SANTOS e ANDRE MATSUDA DOS SANTOS e ANDRÉIA MATSUDA DOS SANTOS, por seu advogado infra assinado, nos autos da ação de reparação civil em fase de cumprimento de sentença, que movem contra **TRANS RODRIGUES TRANSPORTES LTDA. e, CÉLIA TEODORO PINHEIRO RODRIGUES e, DIOGO TEODORO RODRIGUES, e MILENA TEODORO RODRIGUES e GRAZIELLY MARIA DA SILVA RODRIGUES**, em curso por esse MM. Juízo e respectivo Cartório, que é a presente para expor e requerer o quanto segue:

1 – ciente quanto ao r. despacho proferido na data de 10.10.2017.

2 – constou do r. despacho que o produto de alienações judiciais a serem feitas, devem ser realizados em dois (2) depósitos distintos visando preservar 50% pertencente à herdeira Grazielly Maria da Silva Rodrigues.

3 – esta petição é feita para registrar que a herdeira Grazielly Maria da Silva Rodrigues tem cota parte na herança deixada por Valdi Rodrigues na porção de terça (1/3) parte de 50% do acervo hereditário, posto existência de viúva meeira Celia Teodoro

1709
Amz

Pinheiro Rodrigues que detém **50% do acervo hereditário** e dois (2) outros herdeiros filhos: Diogo Teodoro Rodrigues e Milena Teodoro Rodrigues os quais, com a herdeira filha Grazielly Maria da Silva Rodrigues, reconhecida tardiamente como filha de "de cujus" Valdi Rodrigues, **detém os outros 50% do acervo hereditário**, retificando-se no necessário, o r. despacho datado de 10.10.2017.

4 – no mais, aguarda-se o cumprimento de referido despacho nos demais itens com a urgência necessária, anotado que o processo se encontra em fase de cumprimento de sentença desde 2003.

Termos em que, j. esta aos autos,
P. deferimento.
Arujá/SP, 11 de outubro de 2017.


Mauro Bastos Valbão – advogado
OAB/SP. 49.532

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone:
4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1008412-04.2017.8.26.0099**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Espólio Kiyomi Matsuda dos Santos e outros**
 Requerido: **Trans Rodrigues Transportes Ltda. e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido parcialmente**
 Oficial de Justiça: **Marcio José Celestino Faria (23713)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 099.2017/030410-9, nesta data diligenciei, acompanhado do representante legal dos autores, ao Bairro da Ponte Alta, especificamente ao Sítio América, onde constatei, acompanhado do caseiro Antonio, a existência das seguintes benfeitorias no imóvel: uma casa sede – sobrado – medindo aproximadamente 22m x 13m; uma casa de hóspedes, medindo aproximadamente 11m x 13m; uma casa de caseiro, medindo aproximadamente 9m x 9m; uma piscina, medindo aproximadamente 14m x 6m; um quiosque com aproximadamente 4 metros de circunferência; um rancho com churrasqueira, banheiro, vestiário e sauna, medindo aproximadamente 4m x 10m; uma capela medindo aproximadamente 3m x 5m; um rancho com churrasqueira, 2 banheiros e um pequeno quarto, medindo aproximadamente 10m x 8m; uma cancha de bocha coberta, medindo aproximadamente 36m x 2m; uma quadra esportiva, com alambrado, medindo aproximadamente 30m x 17m; um campo de futebol, gramado, com alambrado, medindo aproximadamente 44m x 32m; um galinheiro com pequena casa para ferramentas, medindo aproximadamente 18m x 11m; um rancho/garagem, medindo aproximadamente 6,5m x 4m; um chiqueiro com dois cômodos para ração, medindo aproximadamente 20m x 6m; uma caixa d'água elevada com capacidade para 5 mil litros. Há, ainda, um lago de tamanho médio no interior da propriedade. Não há plantações ou qualquer criação no imóvel.

Feita a constatação acima, examinei as especificações contidas no mandado e no auto de penhora, tendo observado que o imóvel construído seria composto de duas áreas, uma delas de 3.60.70has e outra com 2.54.06has. Pela menção à igreja, acredito que o Sítio América seja a segunda, embora no local não exista plantação de bananas, o que me foi confirmado pelo caseiro Antonio, que disse ali residir há mais de vinte anos. Questionei o mesmo quanto às dimensões da propriedade, tendo ele afirmado acreditar que seja em torno de dois hectares, o que reforçou a suspeita quanto ao sítio ser o imóvel discriminado como "o terreno de cultura e pasto" especificado no Termo de Reforço de Penhora e Depósito. Perguntei a Antonio se haveria alguma gleba adjacente ao sítio que também pertencesse aos proprietários deste, mas ele disse desconhecer tal terreno.

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone:
4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante de tais controvérsias, temerário seria estimar o valor do bem, uma vez que para tanto deveria ser feito levantamento de preços junto a corretores e imobiliárias locais, informando, além das benfeitorias, a metragem da propriedade, que ficou incerta.

Por tais razões, devolvo o mandado com cumprimento parcial, a fim de que seja esclarecido se o Sítio América, local da diligência, compõe a gleba de 3.60.70has ou o terreno de 2.54.06has. A soma dos dois terrenos ultrapassaria 6 hectares, sendo que o caseiro afirmou com convicção que aquela propriedade não chegaria nem perto de tais medidas.

Assim sendo, aguardo melhores esclarecimentos quanto à exata localização dos terrenos designados como a gleba de 3.60.70has e o terreno de 2.54.06has.

Por tais razões devolvo o mandado ao cartório com cumprimento parcial.

O referido é verdade e dou fé.

Bragança Paulista, 22 de janeiro de 2018.

Número de Cotas: 02. Vargem = 16km.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**

PROCESSO nº 1008412-04.2017.8.26.0099

SINVAL BARBOSA DE LIMA, engenheiro agrimensor, CREA nº 0641965987, perito nomeado na **CARTA PRECATÓRIA**, promovida pelo **ESPÓLIO DE KIYOMI MATSUDA DOS SANTOS** em face de **TRANSPORTE RODRIGUES TRANSPORTES LTDA**, após estudos dos autos e vistoria do objeto penhorado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tempestivamente, com fulcro no Art. 477 do CPC ofertar, como de fato ofertado o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I — CENÁRIO DO OBJETO PENHORADO

Após compulsar os autos e vistoriar o objeto penhorado, denota-se que este consiste de uma gleba de 61.476,00m² identificada pela matrícula 1.905 do CRI de Bragança Paulista, situada no bairro da Ponte Alta no município de Bragança Paulista-SP, marcado por topografia plana, acesso por rua não asfaltada e melhoramentos públicos representados por iluminação pública e telefone. No terreno há benfeitorias residenciais de padrão construtivo econômico no degrau mínimo e padrão construtivo médio no degrau mínimo, quadra esportiva, piscina como se depreende das fotos:



Cenário frontal do terreno



Cenário interno do terreno



Benfeitoria-1 (residência padrão econômico – degrau mínimo área 78,12m²)



Benfeitoria-2 (residência padrão econômico – degrau mínimo área 42,17m²)



Benfeitoria-3 (residência padrão econômico – degrau mínimo área 154,36m²)



Benfeitoria-4 (residência padrão econômico – degrau mínimo área 42,17m²)



Benfeitoria-5 (poço)



Benfeitoria-6 (quadra poliesportiva)



Benfeitoria-7 (cobertura de telha padrão superior-degrau máximo, área 102,60m²)



Benfeitoria-8 (residência padrão econômico – degrau mínimo, área 83,25m²)



Benfeitoria-9 (campo de futebol: 1.575,00m²)



Benfeitoria-10 (lago com área de 2.575,00m²)



Benfeitoria-11 (residência padrão econômico – degrau mínimo: área 136,91m²)



Benfeitoria-12 (cobertura padrão simples –degrau médio: área 10,60m²)



Benfeitoria-13 (piscina: área 225,81m²)



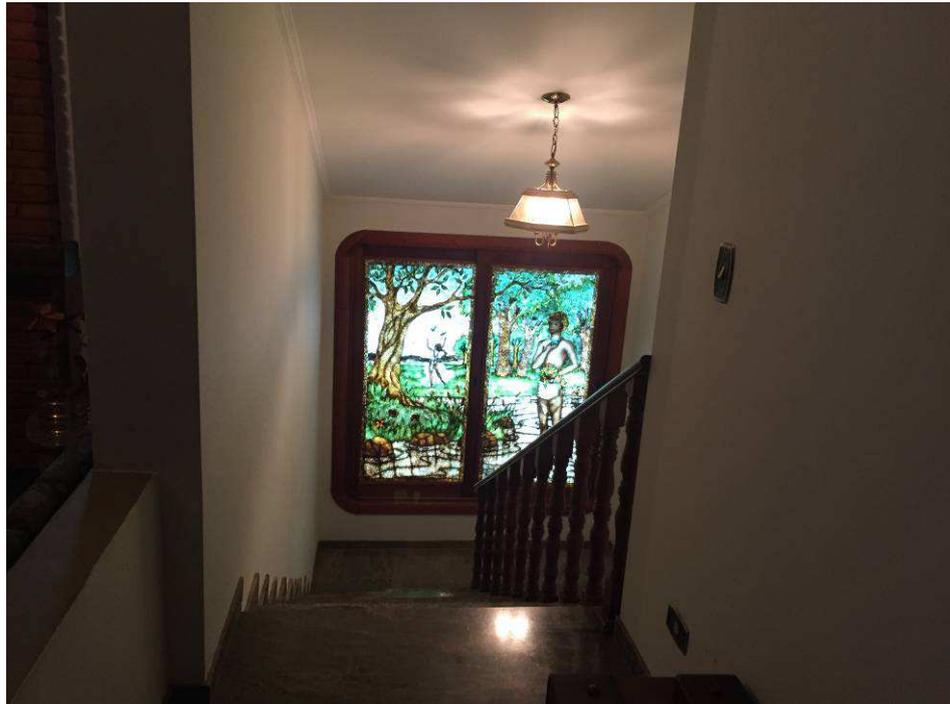
Benfeitoria-14 (casa de máquina padrão econômico no degrau mínimo: área 37,10m²)



Benfeitoria-15 (residência padrão médio no degrau mínimo: área 521,76m²)



Benfeitoria-15 (cenário interno)



Benfeitoria-15 (cenário interno)



Benfeitoria-15 (cenário externo)



Benfeitoria-15 (cenário externo)



Benfeitoria-16

(igreja e conexos, padrão construtivo médio no degrau mínimo, área 86,08m²)

A gleba gravada pela faixa é por excelência rural em razão de seu uso rústico aos auspícios da Lei 4.504/1964 em seu art. 4º inciso I e NBR 14653-3 *in verbis*:

“Imóvel Rural”, o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.”(Lei 4.504/1964, art. 4º inciso I).

“Imóvel rural: Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.”
(NBR 14653-3)

Devemos atentar que em sede de avaliação, o cenário rural de um terreno independe de sua locação, bastando, apenas o uso rústico como abordou o diploma legal supra de forma cirúrgica.

II — METODOLOGIA

Na espécie, o valor do imóvel objeto será estabelecido sob a égide do método evolutivo, que prevê a composição do valor do terreno com o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciado e o fator de ajuste de mercado se possível como alude a Norma do Ibape em seu item 9.3:

“Método evolutivo prevê que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \cdot F_{AM}$, onde VI é o valor de mercado do imóvel, VT é o valor do terreno, CB é o custo de reedição da benfeitoria e F_{AM} é o fator de ajuste de mercado.”

II.1. Terreno (método comparativo)

Para a determinação do justo e real valor do imóvel em apreço, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

“Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros.” (Norma do Ibape/199 5- item 5.3.1).(g.n.).

“Nas avaliações de glebas deve ser usado preferencialmente o método comparativo direto e, na impossibilidade de aplicá-lo, o involutivo, observando, neste último, as exigências das posturas oficiais em vigor e considerando todos os ônus com administração, urbanização e vendas correspondentes ao respectivo aproveitamento e aos melhoramentos existentes nos dados amostrais.” (Norma do Ibape/199 5- item 8.1.1).(g.n.).

As avaliações lastreadas no método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

Considerando que o método comparativo é o mais confiável na seara de Engenharia de Avaliações, deste valeu-se o signatário para modelar a real dimensão monetária que servirá para colmatar a lesão que grafou o patrimonial do acionado. O método comparativo é, sem dúvida, aquele que se apresenta mais adequado para a avaliação de áreas expropriadas, desde que existam bons elementos de comparação. Essa assertiva, aliás, corresponde ao pensamento do engenheiro Fernando Guilherme Martins, autor do trabalho publicado na Revista “Construções”. Entretanto, como o entorno do terreno trabalhado é marcado por uma série de outros a ele similares, não foi pouco difícil coligir um conjunto de seis (6), quantidade superior àquela de cinco (5), exigida pelas normas em vigor. Por outro lado, a aludida cópia de comparativos, recebendo o tratamento recomendado pela boa técnica, gerou o valor unitário de R\$12,51/m² que serviu de substrato a nossa conclusão de valor final. Fineza observar detalhes anexos ao presente laudo.

Nesse diapasão, a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

II.2. Benfeitoria (residência e cobertura) método do custo de reprodução da coisa

Tal metodologia tem por escopo apurar o custo de reprodução da coisa prevendo o merecido deságio referente a depreciação derivada da utilização e da ação calmante e sedativa do tempo.

Cumpra esclarecer que o custo de reprodução da benfeitoria por este método tem como substrato o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS NA CIDADE DE SÃO PAULO” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias-IBAPE-SP” sincronizado o índice econômico R8N (dezembro/2013).

Do citado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS NA CIDADE DE SÃO PAULO”, as benfeitorias objeto constituem-se de casa no padrão construtivo, econômico (benfeitorias: 1, 2, 3, 4, 8, 11 e 14) e médio (benfeitoria 15 e 16) no degrau mínimo e coberturas no padrão superior escala máxima e médio simples como mostra a tabela *in verbis*:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

O fator obsolescência da edificação deriva da equação ($Foc = R+K*(1-R)$), onde R que representa o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal e K coeficiente de Ross/Heideck encontram-se nas tabelas 1 e 2, respectivamente:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - Lr (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPOES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,953	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,285	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,090	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,058	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Cumpre esclarecer que o coeficiente K constante na tabela 2 retro, deriva de uma investida, onde se entra na linha com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – Ie e a vida referencial- Ir relativa ao padrão da construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, inserto no quadro “A” *in verbis*:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

E na espécie, como as edificações de padrão construtivo econômico sinalizam aparentemente 30 anos, dividindo tal idade pela vida referencial de 70 anos constante na tabela 1, teremos 42 que sincronizado com o estado da edificação “e” do quadro A, encontra-se $K = 0,575$.

$$\text{Assim, } \text{projeta-se } \text{Foc} = R + K \cdot (1 - R) = 0,20 + 0,575 \times 0,80 = 0,66.$$

Por outro lado como a edificação de padrão construtivo médio sinaliza aparentemente 20 anos, dividindo tal idade pela vida referencial de 70 anos constante na tabela 1, teremos 28 que sincronizado com o estado da edificação “c” do quadro A, encontra-se $K = 0,80$.

$$\text{Assim, projeta-se } Foc = R+K*(1-R) = 0,20+0,8x0,80 = 0,84.$$

Doutra banda, as edificações coberturas sinalizam aparentemente 10 anos, dividindo tal idade pela vida referencial de 20 anos constante na tabela 1, teremos 50 que sincronizado com o estado da edificação “e” do quadro A, encontra-se $K = 0,512$.

$$\text{Assim, projeta-se } Foc = R+K*(1-R) = 0,10+0,512x0,90 = 0,56$$

III — VALOR DOS OBJETOS

Fincado nas premissas já exibidas no corpo deste laudo e nos Princípios de Engenharia de Avaliações, o subscritor apresenta, com realismo, o valor que repara a contento o desfalque patrimonial na forma estatuída, considerando o seguinte memorial de cálculo:

III.1. Valor do terreno

$$\text{Área} = 61.476,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor unitário} = \text{R}\$12,51/\text{m}^2$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R}\$12,51/\text{m}^2 \times 61.476,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R}\$775.000,00 \text{ (em números redondos)}$$

III.2. Benfeitorias

III.2.1. Residências padrão econômico (benfeitorias: 1, 2, 3, 4, 8, 11 e 14)

$$\text{Área da construção} = 574,08\text{m}^2$$

$$\text{R8N (fevereiro/2018)} = \text{R}\$1.300,00/\text{m}^2$$

$$\text{Fator obsolescência (Foc)} = 0,66$$

$$\text{Padrão construtivo (casa padrão econômico degrau mínimo)} = 0,672$$

$$\text{Valor da construção} = \text{R}\$1.300,00/\text{m}^2/\text{m}^2 \times 574,08\text{m}^2 \times 0,66 \times 0,672 = \text{R}\$282.000,00 \text{ (em números redondos)}$$

III.2.2. Residências padrão médio (benfeitorias 15 e 16)

$$\text{Área da construção} = 607,84\text{m}^2$$

$$\text{R8N (fevereiro/2018)} = \text{R}\$1.300,00/\text{m}^2$$

$$\text{Fator obsolescência (Foc)} = 0,84$$

$$\text{Padrão construtivo (casa padrão médio degrau mínimo)} = 1,212$$

$$\text{Valor da construção} = \text{R}\$1.300,00/\text{m}^2/\text{m}^2 \times 607,84\text{m}^2 \times 0,84 \times 1,212 = \text{R}\$807.000,00 \text{ (em números redondos)}$$

III.2.3. Cobertura padrão médio (benfeitoria 12)

Área da construção = 10,60m²

R8N (fevereiro/2018) = R\$1.300,00/m²

Fator obsolescência (Foc) = 0,56

Padrão construtivo (cobertura padrão simples degrau médio) = 0,12

Valor da construção = R\$1.300,00/m²/m² x 10,60m² x 0,56 x 0,12 = R\$1.000,00 (em números redondos)

III.2.4. Cobertura padrão superior (benfeitoria 7)

Área da construção = 102,60m²

R8N (fevereiro/2018) = R\$1.300,00/m²

Fator obsolescência (Foc) = 0,56

Padrão construtivo (cobertura padrão superior degrau máximo) = 0,60

Valor da construção = R\$1.300,00/m²/m² x 102,60m² x 0,56 x 0,6 = R\$45.000,00 (em números redondos)

III.2.5. Piscina (benfeitoria 13: 225,81m²)

Com fulcro em pesquisa de mercado, concluiu-se que a piscina objeto desse pleito contempla a cifra de R\$125.000,00 (em números redondos) derivada de 95% da média entre os valores destacados em vermelho nas tabelas:

PISCINAS					
SISTEMAS	VANTAGENS	DESVANTAGENS	TEMPO DE OBRA	DURABILIDADE	CUSTO ESTIMADO (4 x 8 x 1,00 m)
CONCRETO	Menor custo e aceita todo tipo de formato e de solo.	Sistema mais demorado e oneroso.	30 dias	40 anos	R\$ 32 mil
ALVENARIA	Construção mais rápida e econômica que o concreto (custo de 15%).	Requer solos de alta resistência e pequenos desníveis, suscetível a fissuras por movimentação de terra.	20 dias	20 anos	R\$ 28 mil
FIBRA DE VIDRO	Baixo custo, instalação rápida, baixo risco de fissuras e vazamentos.	Formatos e cores predefinidos pelo fabricante, a peça pode deslizar com o solo.	10 dias	20 anos	R\$ 12 mil
VINIL	aceita todo tipo de formato e tem baixo custo.	Suscetível a cortes por objetos pontiagudos.	10 dias	10 anos	R\$ 12 mil

www.revistacasaconstrucao.uol.com.br

TABELA DE PREÇOS PARA PISCINAS EM CONCRETO ARMADO

Dimensões da piscina (m)	Área de superfície da piscina (m ²)	Perímetro da piscina (m)	Área de revestimento interno (m ²)	Valor (m ²) acabado padrão Campestre	Valor total da piscina (R\$) à vista
03,00 X 06,00	18,00	18,00	43,20	R\$ 685,00	R\$ 26.253,00
03,50 X 07,00	24,50	21,00	53,90	R\$ 669,00	R\$ 31.959,00
04,00 X 08,00	32,00	24,00	65,60	R\$ 652,00	R\$ 37.927,00
04,50 X 09,00	40,50	27,00	78,30	R\$ 635,00	R\$ 44.113,00
05,00 X 10,00	50,00	30,00	92,00	R\$ 619,00	R\$ 50.472,00
05,50 X 11,00	60,50	33,00	106,70	R\$ 602,00	R\$ 56.961,00
06,00 X 12,00	72,00	36,00	122,40	R\$ 608,00	R\$ 65.966,00
06,50 X 13,00	84,50	39,00	139,10	R\$ 605,00	R\$ 74.592,00

Fone: (11)2606.5667 www.campestrepiscinas.com.br

Ressaltamos que a depreciação de 5% deriva da idade aparente de 10 anos da piscina.

III.2.6. Quadra esportiva (benfeitoria 6: área 648,00m²)

Com fulcro em pesquisa do mercado, a quadra objeto desta missiva monta uma cifra de R\$88.000,00 (em números redondos), tendo como lastro o valor unitário/m² de R\$150,00 mais o custo do cercamento de alambrado.

Como a quadra aparenta 10 anos de idade, aplicamos um deságio de 10%.

Como o lago existente vislumbra ser rústico, exceto o muro de contenção, o valor dele não deve ser incluído na indenização, face ser de pequena monta, servindo assim para compensar o desfalque da faixa de preservação permanente dele decorrente.

Desse modo, R\$2.123.000,00 é o valor total do objeto da penhora.

IV — CONCLUSÃO

Consoante o exposto no bojo da presente missiva, o valor do objeto na espécie monta R\$2.123.000,00 (válida para março/2018) e reputa suficiente para o desate da questão.

V-RESPOSTAS AOS QUESITOS

DO JUIZ

Qual o valor de avaliação da GLEBA com área de 3.60.70has, ou seja 36.070m², situado no bairro da ponte Alta, do Município de Bragança Paulista/SP, próximo a ponta do Bairro do Guaripocaba, e o TERRENO de cultura e pasto, com a área de 2.54.06has, contendo uma igreja e mil pés de banana, situado no bairro da Ponte Alta, no Município de Bragança Paulista/SP, confrontando com terras do adquirente, com herdeiros de Crispiniano da Silva Leme, herdeiros de Francisco Samuel Luchesi Filho e Elizabeth Carera; matriculado sob nº 1.905, no Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo?

Consoante o esculpido no corpo desta missiva, R\$2.123.000,00 corresponde ao valor total do objeto (terreno e benfeitorias).

Autor e Réu não apresentaram quesitos.

VI — ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo técnico 23 (vinte e três) folhas digitadas de um só lado, assinadas digitalmente.

O signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 08 de março de 2018

Sinval Barbosa de Lima
Engenheiro Agrimensor
CREA 0641965987

ANEXO I: PESQUISA DE VALORES
PESQUISA DE PREÇOS DE GLEBAS MARÇO/2018

I – RESUMO

MUNICÍPIO: Bragança Paulista

ZONA DE USO: Rural
IF: 1,00/2018

BAIRRO: nihil

IMÓVEL: Gleba com área oscilando entre 10.000,00m² e 30.000,00m², marcado por topografia plana, superfície seca e melhoramentos públicos representados por iluminação pública e telefone.

ABRANGÊNCIA:

Característica	Paradigma	Mínimo	Máximo
Índice Local	1,00	0,50	1,50
Topografia	1,00	0,45	1,50

OBSERVAÇÕES: O fator localização é derivado da soma dos fatores melhoramentos públicos: Acesso por terra (0,90), acesso asfaltado (1,00), iluminação pública (0,05) e telefone (0,05).

CONCLUSÃO:

VALOR UNITÁRIO = R\$12,51/m²
(Grau III de precisão - Amplitude de 30 %)

II – HOMOGENEIZAÇÃO

II.1 – FATORES PREVISTOS

II.1.1 – Oferta ou Fonte (Ff)

Pondera a sobre-estimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

I.1.2 – Localização (Fl)

Empregado para transposição da parcela referente ao valor do terreno de um local para outro. Poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se verificada a coerência dos mesmos. Na inexistência ou incoerências nas inter-relações dos valores fiscais, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

$$F_l = \frac{IIP}{IIE}$$

Onde: IIP – fator melhoramento do elemento paradigma
IIE – fator melhoramento do elemento pesquisado

II.1.3 – Topografia (Ft)

$$F_t = \frac{I_{tp}}{I_{te}}$$

Onde: Itp – Índice ou "peso" do paradigma, conforme tabela abaixo;
Ite – Índice ou "peso" do imóvel considerado, conforme tabela abaixo.

CARACTERÍSTICA	PESO
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

II.3 – FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO

A fórmula de avaliação de terrenos introduzida pela Norma do IBAPE/2005:

Onde: VUB – Valor unitário básico do imóvel, determinado pela razão do valor de venda líquido do terreno (real ou presumido) por sua área, ou seja:

$$V_{UB} = V_o \times F_f - V_v$$

VUH – Valor unitário homogeneizado;

Vo – Valor da oferta ou transação.

Como na homogeneização desejamos obter “VUH”, ficamos:

$$V_{UH} = V_{UB} \div [F1 + Ft - 1,00]$$

I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO : 1	
Endereço: Estrada Municipal	Ofertante: nihil
Cidade: Bragança Paulista Bairro: nihil	Informante: Marcelo Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF: 1.00	Telefone: (11)99823.7842 Data: marco/2018
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 20.000,0	Zona de Ocupação: Rural
Testada Principal (m): 100,0	Uso predominante na região: Pasto
Testada Secundária (m): -	Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 200,00	Pólo de influência:
Topografia: terreno plano	Obs:
Consistência do terreno: seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Obs:	Sarjetas: água:
	luz domiciliar: Esgoto:
	Ilum. Pública: <input type="checkbox"/> x Transp. <input type="checkbox"/>
	Telefone: <input type="checkbox"/> x Gás: <input type="checkbox"/>
	Pavimentação: lixo: <input type="checkbox"/>
	VALOR DO TERRENO
	R\$ 230.000,00
VALOR TOTAL à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 230.000,00	R\$ 11,50 /m²



ELEMENTO : 2	
Endereço: Estrada Municipal	Ofertante: nihil
Cidade: Bragança Paulista Bairro: nihil	Informante: Marcelo Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF: 1,00	Telefone: (11)99823.7842 Data: marco/2018
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 25.000,0	Zona de Ocupação: Rural
Testada Principal (m): 100,0	Uso predominante na região: Pasto
Testada Secundária (m): -	Accessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 250,00	Pólo de influência:
Topografia: terreno plano	Obs:
Consistência do terreno: seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Obs:	Sarjetas: água:
	luz domiciliar: Esgoto:
	Ilum. Pública: <input type="checkbox"/> x Transp. <input type="checkbox"/>
	Telefone: <input type="checkbox"/> x Gás: <input type="checkbox"/>
	Pavimentação: lixo: <input type="checkbox"/>
	VALOR DO TERRENO
	R\$ 250.000,00
VALOR TOTAL à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 250.000,00	R\$ 10,00 /m²



ELEMENTO : 3	
Endereço: Estrada Municipal	Ofertante: CINTRA
Cidade: Bragança Paulista Bairro: nihil	Informante: Cintra Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF: 1.00	Telefone: (11)4034.1110 ou (11)99989.1110 Data: marco/2018
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 38.218,0	Zona de Ocupação: Rural
Testada Principal (m): 100,0	Uso predominante na região: Pasto
Testada Secundária (m): -	Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 382,18	Pólo de influência:
Topografia: terreno plano	Obs:
Consistência do terreno: seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Obs:	Sarjetas: água:
	luz domiciliar: Esgoto:
	Ilum. Pública: <input type="checkbox"/> x Transp. <input type="checkbox"/>
	Telefone: <input type="checkbox"/> x Gás: <input type="checkbox"/>
	Pavimentação: lixo: <input type="checkbox"/>
	VALOR DO TERRENO
	R\$ 650.000,00
VALOR TOTAL à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 650.000,00	R\$ 17,01 /m²



ELEMENTO : 4	
Endereço: Estrada Municipal	Ofertante: ALLOBA
Cidade: Bragança Paulista Bairro: nihil	Informante: aLLOBA Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF: 1.00	Telefone: (11)4033.0989 ou (11)99336.1958 Data: marco/2018
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 47.165,0	Zona de Ocupação: Rural
Testada Principal (m): 100,0	Uso predominante na região: Pasto
Testada Secundária (m): -	Accessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 471,65	Pólo de influência:
Topografia: terreno plano	Obs:
Consistência do terreno: seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Obs:	Sarjetas: água:
	luz domiciliar: Esgoto:
	Ilum. Pública: <input type="checkbox"/> x Transp. <input type="checkbox"/>
	Telefone: <input type="checkbox"/> x Gás: <input type="checkbox"/>
	Pavimentação: lixo: <input type="checkbox"/>
	VALOR DO TERRENO
	R\$ 680.000,00
VALOR TOTAL à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 680.000,00	R\$ 14,42 /m²



ELEMENTO : 5	
Endereço: Estrada Municipal	Ofertante: LÍDER
Cidade: Bragança Paulista Bairro: nihil	Informante: nihil Tipo: oferta
Setor: Quadra : IF: 1.00	Telefone: (11)4033.5453 ou (11)94242.0872 Data: marco/2018
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 20.000,0	Zona de Ocupação: Rural
Testada Principal (m): 80,0	Uso predominante na região: Pasto
Testada Secundária (m): -	Accessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 250,00	Pólo de influência:
Topografia: terreno plano	Obs:
Consistência do terreno: seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Obs:	Sarjetas: água:
	luz domiciliar: Esgoto:
	Ilum. Pública: <input type="checkbox"/> x Transp. <input type="checkbox"/>
	Telefone: <input type="checkbox"/> x Gás: <input type="checkbox"/>
	Pavimentação: lixo: <input type="checkbox"/>
	VALOR DO TERRENO
	R\$ 360.000,00
VALOR TOTAL à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 360.000,00	R\$ 18,00 /m²



ELEMENTO : 6	
Endereço: Estrada Municipal	Ofertante: ALLOBA
Cidade: Bragança Paulista Bairro: nihil	Informante: Allora Tipo: oferta
Setor: Quadra: IF: 1,00	Telefone: (11)4033.0989 ou (11)99336.1958 Data: marco/2018
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 20.000,0	Zona de Ocupação: Rural
Testada Principal (m): 80,0	Uso predominante na região: Pasto
Testada Secundária (m): -	Accessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 250,00	Pólo de influência:
Topografia: terreno plano	Obs:
Consistência do terreno: seco	MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Obs:	Sarjetas: água:
	luz domiciliar: Esgoto:
	Ilum. Pública: <input type="checkbox"/> x Transp. <input type="checkbox"/>
	Telefone: <input type="checkbox"/> x Gás: <input type="checkbox"/>
	Pavimentação: lixo: <input type="checkbox"/>
	VALOR DO TERRENO
	R\$ 250.000,00
VALOR TOTAL à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 250.000,00	R\$ 12,50 /m²



III – ANÁLISE E VALIDAÇÃO DOS FATORES

I.1.i

I.1.ii III.um. Fatores Homogeneizantes

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados, onde o signatário adotara fatores de homogeneização, conforme segue:

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia
1	11,50	oferta	20.000,00	100,0	200,0	2ª zona	0,0	0,0	230.000,0	230.000,0	11,5	1,00	terreno plano
2	10,00	oferta	25.000,00	100,0	250,0	2ª zona	0,0	0,0	250.000,0	250.000,0	10,0	1,00	terreno plano
3	17,01	oferta	38.218,00	100,0	382,2	2ª zona	0,0	0,0	650.000,0	650.000,0	17,0	1,00	terreno plano
4	14,42	oferta	47.165,00	100,0	471,7	2ª zona	0,0	0,0	680.000,0	680.000,0	14,4	1,00	terreno plano
5	18,00	oferta	20.000,00	80,0	250,0	2ª zona	0,0	0,0	360.000,0	360.000,0	18,0	1,00	terreno plano
6	12,50	oferta	20.000,00	80,0	250,0	2ª zona	0,0	0,0	250.000,0	250.000,0	12,5	1,00	terreno plano

Fator oferta: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região sempre aos auspícios do item 10.1 da Norma do Ibape 2011.

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

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	230.000,00	oferta	0,90	-23.000,00	-0,10	10,35
2,00	250.000,00	oferta	0,90	-25.000,00	-0,10	9,00
3,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	15,31
4,00	680.000,00	oferta	0,90	-68.000,00	-0,10	12,98
5,00	360.000,00	oferta	0,90	-36.000,00	-0,10	16,20
6,00	250.000,00	oferta	0,90	-25.000,00	-0,10	11,25

Transposição, superfície e topografia: Calculados com arrimo no que leciona os itens 10.2 e 10.5.2 e 10.5.3 da NORMA IBAPE - 2011 dentro dos limites de área previstos.

Indice Avaliando = 1					Topografia				
Localização									
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.	
1,00	1,00	0,00	0,00	10,35	1,00	0,00	0,00	10,35	
1,00	1,00	0,00	0,00	9,00	1,00	0,00	0,00	9,00	
1,00	1,00	0,00	0,00	15,31	1,00	0,00	0,00	15,31	
1,00	1,00	0,00	0,00	12,98	1,00	0,00	0,00	12,98	
1,00	1,00	0,00	0,00	16,20	1,00	0,00	0,00	16,20	
1,00	1,00	0,00	0,00	11,25	1,00	0,00	0,00	11,25	

As combinações dos fatores se confirmam pela tabela *in verbis*:

Combinações Testadas

Comb 1	Fo	Floc	
Comb 2	Fo	Ftop	
Comb 3	Fo	Floc	Ftop

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

s/n	Ref.	Vu	Comb	Comb 2	Comb 3
s	1	10,35	10,35	10,35	10,35
s	2	9,00	9,00	9,00	9,00
s	3	15,31	15,31	15,31	15,31
s	4	12,98	12,98	12,98	12,98
s	5	16,20	16,20	16,20	16,20
s	6	11,25	11,25	11,25	11,25
	média	12,51	12,51	12,51	12,51
	desvio	2,84	2,84	2,84	2,84
	CV	23%	23%	23%	23%
	Linferior	8,76	8,76	8,76	8,76
	Lsuperior	16,27	16,27	16,27	16,27

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), salta aos olhos como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação 3”, exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de R\$12,51/m² conforme destacado na tabela retro.

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

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III
O fator Floc atingiu grau II
O fator Ftop atingiu grau III
O conjunto de fatores atingiu grau II

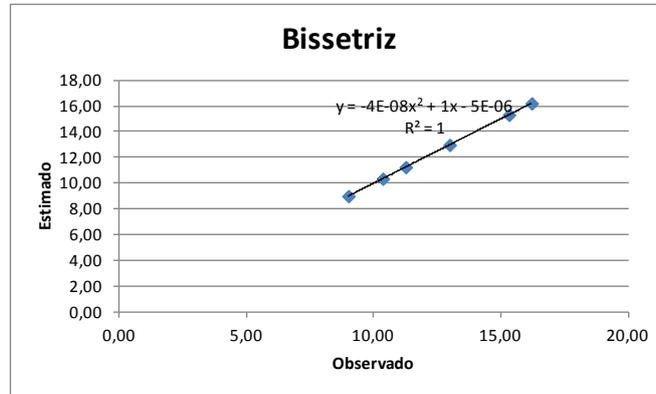
I.1.iii III.3. Grau de Fundamentação

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

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	12,51
Desvio-Padrão	2,84
Erro-Padrão	1,87
IC(significância=20%)	0,64158 < VUmed < 14,3859
Amplitude do IC	30%
Grau III de Precisão	

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes sem perder de vista a existência de uma perfeita correlação.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.

Processo n. 1008412-04.2017.8.26.0099 – carta precatória cível

Dizem, **ESPÓLIO DE KIYOMI MATSUDA DOS SANTOS e ANDRÉ MATSUDA DOS SANTOS e ANDRÉIA MATSUDA DOS SANTOS**, por seu advogado infra assinado, nos autos da carta precatória que tramita por esse MM. Juízo e respectivo Cartório e que foi expedida nos autos da ação ordinária em fase de execução de sentença que movem contra **TRANS RODRIGUES TRANSPORTES LTDA. e, CÉLIA TEODORO PINHEIRO RODRIGUES e, DIOGO TEODORO RODRIGUES e, MILENA TEODORO RODRIGUES e GRAZIELLY MARIA DA SILVA RODRIGUES**, que é a presente para dizer a Vossa Excelência que, após análise do laudo de avaliação de fls. 137/159 e anexos de fls. 160/171, vem os credores exequentes manifestarem sua concordância com referido laudo e documentos e que seja fixada a avaliação do imóvel – matrícula n. 1905 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP em **R\$2.123.000,00 (dois milhões, cento e vinte e três mil reais)**.

Requerem os credores exequentes a Vossa Excelência se digne, decorrido o prazo para manifestação das partes nesta carta precatória seja adotadas as medidas para a hasta publica para alienação do imóvel.

Termos em que, j. esta aos autos,
P. deferimento.
Arujá/SP, 13 de março de 2018.

Mauro Bastos Valbão – advogado
OAB/SP. 49.532.

Rua Albino Rodrigues Neves, n. 280 – 1º. Andar – Cj. 02 - Center Ville
Arujá – SP., Cep. 07401 -125
Telefone (11) 2093.8407 - e-mail:mbvalbao@terra.com.br

Pág:1

“somente o amor é capaz de construir vidas ”



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP

Carta Precatória nº 1008412-04.2017.8.26.009

Cumprimento de Sentença

**Juízo Deprecante proc. nº 0041831-80.1996.8.26.0224
(224.01.1996.041831)**

Exequente: Espólio Kyome Matsuda dos Santos

Executados: Célia Teodoro Pinheiro Rodrigues e outros

CÉLIA TEODORO PINHEIRO RODRIGUES,

já qualificada nos autos em epígrafe, por seus advogados, vem à presença de V. Exa., com fundamento no artigo 873 do CPC/15, **impugnar a avaliação realizada pelo Sr. Perito Judicial, pelas razões abaixo relacionadas:**

1. O objeto de penhora e avaliação se trata de um imóvel designado como:

uma gleba de terras, com área de três hectares, sessenta ares e setenta centiares (3.60.70 has), ou seja 36.070,00 metros quadrados, próximo à ponte do bairro do Guaripocaba; e, O TERRENO de cultura, e pasto, com a área de dois hectares, cinqüenta e quatro ares e seis centiares (2.54.06 has), contendo uma igreja, confrontando com terras de Jarbas Mariano Leme, com herdeiros de Crispiniano da Silva Leme, herdeiros de Francisco Samuel Luchesi Filho e Elisabeth Carrera, havidos, ditos imóveis, por força do registro nº 1, na **matrícula nº 1.905**, no cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança;

2. O laudo do senhor perito avaliador apresentou ao final o valor de R\$ 2.123.000,00 (dois milhões cento e vinte e três mil reais);

3. Observamos que o parecer do experto, data vênua, é passível de impugnação, uma vez não ter apresentado e analisados pontos essenciais que incidirão diretamente no preço apontado.

4. Observamos que o laudo não analisou o preço de imóveis semelhantes encontrados na região, as benfeitorias existentes, as condições de moradia e coabitação (acesso, vias de acesso, etc), quais as características da vizinhança, quais as características do terreno, muito menos levou em consideração o poder de valorização, preço de mercado e outros.

5. Não bastasse não levou em consideração a existência das benfeitorias que se encontram na parte superior da edificação da casa sede, constante da construção do imenso reservatório de águas, bem como toda a infraestrutura existente para a vazão das águas do lago;

6. Não levou em consideração as culturas realizadas no local e as várias e *árvores frutíferas* escolhidas para a formação do *pomar*. *Esqueceu o senhor experto de mencionar que as plantas cultivadas são diversas com o objetivo de ter um a produção de frutas durante o ano todo*".

 **Eliana Galvão Dias**

7. Deveria ter sido mencionado que o pomar existente no local é composto de laranjeiras, mexiriqueiras, amoreiras, as pereiras, etc);

8. Para contrapor ao laudo, a executada, junta parecer da assistente técnica avaliadora Elisa Kaori Hara, inscrita no CNAI 13.912, estimando o valor de R\$ 3.212.000,00 (três milhões, duzentos e doze reais);

9. Contudo, diante da necessidade de laudo mais minucioso, requer, em respeito ao princípio constitucional do contraditório, que seja deferido prazo suplementar de 15 (quinze) dias para a juntada do referido documento materializando minuciosamente os pontos apontados na presente, com fundamento no arts. 156 a 158, cc 831 e seguintes do CPC uma vez que a prova depende de conhecimento técnico específico.

Requer ainda, preste o experto do juízo os devidos esclarecimentos, em especial aos apontados na presente impugnação, por ser medida de direito.

Termos em que
Pede deferimento.
Guarulhos, 04 de abril de 2018

ELIANA GALVÃO DIAS
OAB/SP nº 83.977

REGIS JOSÉ DE O. ROCHA
OAB/SP nº 130.728

advogados

AVALIADORA IMOBILIÁRIA: ELISA KAORI HARA**CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis)Nº13.912
CRECI Nº 135.690**

Endereço: Av. José Gomes da Rocha Leal, 344 Centro Bragança Paulista, SP

ELISA KAORI HARA, avaliadora imobiliária, portadora do documento de identidade RG nº 17.828.370-8 e do CPF/MF nº 787.310.386-20, vem por meio desta declarar para os devidos fins de direito que o imóvel em questão, usando conhecimento técnico a mim atribuído pelo CRECI está avaliado no mercado imobiliário no montante aproximado de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais).

Esta prévia avaliação foi observada no mercado local imobiliário da região onde o imóvel se encontra, porém para uma avaliação detalhada se faz necessária um **comparecimento "in loco"**, para avaliar qualidade da construção dentre outros fatores inerentes.

ASSIM, NECESSITANDO UM PRAZO DE 15 DIAS, É A PRESENTE PARA QUE SEJA REQUERIDO AO JUÍZO COMPETENTE UMA DILAÇÃO DE PRAZO PARA UMA MELHOR ANÁLISE DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

CONCLUSÃO: EM ANÁLISE SUPERFICIAL LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS CARACTERÍSTICAS E MEDIDAS DO IMÓVEL O MESMO TEM VALOR APROXIMADO DE R\$ 3.200,000 (três milhões e duzentos mil reais), necessitando ainda uma análise técnica profissional.



Elisa Kaori Hara



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. CIVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.

Processo n. 1008412-04.2017.8.26.0099 – carta precatória cível

Dizem, ESPÓLIO DE KIYOMI MATSUDA DOS SANTOS e ANDRÉ MATSUDA DOS SANTOS e ANDRÉIA MATSUDA DOS SANTOS, por seu advogado infra assinado, nos autos da carta precatória que tramita por esse MM. Juízo e respectivo Cartório e que foi expedida nos autos da ação ordinária em fase de execução de sentença que movem contra **TRANS RODRIGUES TRANSPORTES LTDA. e, CÉLIA TEODORO PINHEIRO RODRIGUES e, DIOGO TEODORO RODRIGUES e, MILENA TEODORO RODRIGUES e GRAZIELLY MARIA DA SILVA RODRIGUES**, que é a presente para, na presença de Vossa Excelência dizer que:

1 – no processo primitivo a impugnante de fls.180/182 – Célia Teodoro Pinheiro Rodrigues, é useira e vezeira no sentido de dificultar o andamento regular do processo.

2 – aqui, novamente apresenta impugnação em documento de apenas uma lauda, de forma simplória (fls. 183), ao laudo de avaliação do perito oficial – Dr. Sinval e de fls. 137/171 – onde o “expert” do Juízo de forma serena e abrangente com que registrou todos os dados necessários à avaliação feita e ante a segurança e conhecimento sobre a matéria que o mesmo transmitiu a este advogado subscritor na ocasião em que o subscritor acompanhou o perito até o imóvel a ser avaliado, razões que levaram os autores exequentes a concordar plenamente com o referido laudo.

3 – sabem os autores exequentes que as intenções da impugnante de fls. 182/183, não é outra, senão, impedir o regular andamento do feito,

 Rua Albino Rodrigues Neves, n. 280 – 1º. Andar – Cj. 02 - Center Ville – Arujá/SP - CEP 07401 -125
 Telefone (11) 2093.8407 - e-mail:mbvalbao@terra.com.br

Pág:1

“somente o amor é capaz de construir vidas ”

com a conclusão dos atos expropriatórios do bem particular para satisfação do crédito em aberto.

4 – sendo assim, louvando os autores exequentes o trabalho desenvolvido pelo perito oficial – Dr. Sinval – fls. 137/171 – trabalho esse no qual o perito judicial desenvolveu todo o seu conhecimento técnico para elaboração do laudo apresentado a Juízo, para evitar prolongamento demasiado do andamento processual nestes autos de carta precatória, os autores exequentes vem nesta oportunidade requerer que o r. despacho de fls. 184 no ponto que determina manifestação do perito judicial em esclarecimentos à impugnação de fls. 180/183 seja reconsiderado e dizerem a Vossa Excelência que aceitam o valor posto pela impugnante de fls. 180/182 como sendo o valor correto ao imóvel objeto da avaliação e como está à fl. 183 – R\$3.200.000,00 - , homologando o Juízo referido valor para fins de hasta pública do imóvel, observado para os atos de “hasta pública”, a indicação de leiloeiro que segue:

Gestora **Hasta VIP**, representada por seus Leiloeiros Públicos Oficiais **Srs. Affonso Zalli Neto – JUCESP nº 1066** e **Eduardo Jordão Boyadjian – JUCESP nº 464**, situada na Praça dos Omaguás, nº 98 – 2º Andar, CEP 05419-020, Alto de Pinheiros, site: www.hastavip.com.br e e-mail para intimações contato@hastavip.com.br, informando que os leiloeiros estão devidamente credenciados no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo.

Termos em que, j. esta aos autos,
P. deferimento.
Arujá/SP, 12 de abril de 2018.

Mauro Bastos Valbão – advogado
OAB/SP. 49.532

Fabiana Diana Nogueira Bastos Valbão – advogada
OAB/SP. 285.630



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1008412-04.2017.8.26.0099**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Espólio Kiyomi Matsuda dos Santos e outros**
 Requerido: **Trans Rodrigues Transportes Ltda. e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Sette Carvalho**
L

Trata-se de carta precatória oriunda da 4ª Vara Cível da comarca de Guarulhos visando a avaliação e o praxeamento de um imóvel situado nesta cidade.

Foi determinada realização de perícia para avaliação do bem.

O perito estimou o valor de R\$ 2.213.000,00 (fl. 157), ao passo que a requerida Célia impugnou o laudo juntando avaliação particular arbitrada em R\$ 3.200.000,00 (fl. 183).

Diante da controvérsia, o juízo determinou que o *expert* prestasse esclarecimentos (fl. 184), ocasião em que os requerentes concordaram com o valor da avaliação da assistente técnica da requerida Célia, no montante de R\$ 3.200.000,00 (fls. 189/190).

Uma das hipóteses previstas no CPC para dispensa da perícia é o consenso entre as partes (art. 472 do CPC).

Desta forma, fixo o valor do bem penhorado por aquele consensualmente apontado pelas partes em R\$ 3.200.000,00 (fl. 183).

Em termos de prosseguimento, entendo que a hipótese é de alienação das máquinas penhoradas por meio de leiloeiro credenciado, conforme o Provimento CSM nº 1.496/08 e habilitado no site do TJSP, não devendo o juízo nomear leiloeiro por indicação da parte, mas seguindo ordem de nomeação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

NOMEIO a empresa **BIGLEILÃO E ILEILÕES - RAPHAEL CAVALLI YARID** (r.yarid@ileiloes.com.br e rcy@uol.com.br), empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônico, cuja comissão fixo em 5% do valor da transação, que será suportada pelo adquirente, devendo isto constar da divulgação própria.

O prazo para efetivação da alienação será de 90 dias, excepcionalmente prorrogáveis, se necessário.

Em princípio, o preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação, podendo chegar a 50%, ao final da hasta pública. **Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º CPC).**

O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento.

A divulgação publicitária da alienação, que será feita de forma ampla. **Está dispensada a publicação do edital no Diário Oficial, bastando a divulgação na internet, nos termos do art. 887, § 1º NCP.** Deverá conter, necessariamente, as seguintes informações: (a) o número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução; (b) a data da realização da penhora; (c) a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo executado; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente; (d) fotografias do bem, sempre que possível, com a informação **suplementar**, em caso de imóvel, de estar ocupado ou desocupado pelo executado ou por terceiro; (e) o valor da avaliação judicial; (f) o preço mínimo fixado para a alienação; (g) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado; (h) a descrição do


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

 Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
 Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

procedimento, notadamente quanto ao dia, hora e local em que serão colhidas as propostas; (i) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; (j) a informação de que a alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (Código de Processo Civil, artigo 698); (k) o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone; (l) a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente.

Em havendo arrematação, a parte exequente a informará, de pronto, nos autos, lavrando-se então o necessário termo, que observará as regras próprias (artigo 880, §2º do Código de Processo Civil).

Assim, solicite-se a designação de datas para o leilão e, com o agendamento, expeça-se edital encaminhando-o à empresa leiloeira e intimando-se a parte executada e sua cônjuge (se houver), pela imprensa oficial, caso possua advogado. Caso contrário, basta a intimação pelo edital.

Caso necessário, fica, desde logo, deferida a expedição de ofício à Fazenda Pública/credores para que informem a existência de débitos que recaiam sobre o bem levado à hasta pública.

Cartório: enviar e-mail ao perito para a designação de datas para o leilão.

Int.

Bragança Paulista, 16 de abril de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA