

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

Exmo. Sr.

Dr. Juiz de Direito do Foro de Itai – Estado de São Paulo.

Vara única.

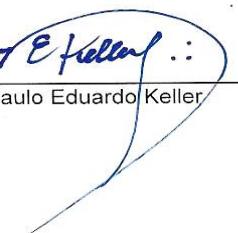
Processo digital: 1001717-22.2020.8.26.0263

Carta precatória cível – Penhora/Depósito/Avaliação.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face a DENIZE ACKEL DUALIB, vem respeitosamente à presença de V. Excelência, solicitar a juntada do laudo nos autos e o levantamento dos honorários depositados (folhas 20/21 dos autos).

Nestes Termos
Pede Deferimento

Avaré/SP, 12 de abril de 2021.



Paulo Eduardo Keller

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

Exmo. Sr.

Dr. Juiz de Direito do Foro de Itai – Estado de São Paulo.

Vara única.

Processo digital: 1001717-22.2020.8.26.0263

Carta precatória cível – Penhora/Depósito/Avaliação.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face a DENIZE ACKEL DUALIB, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de V. Excelência, apresentar as conclusões que chegou consubstanciadas no presente.

L A U D O

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

ÍNDICE

1. Preliminares
2. Característica do imóvel
3. Vistoria
4. Considerações e normas
5. Valor Final
6. Conclusão
7. Encerramento

ANEXO

1. Pesquisa de Mercado
2. Homogeneização
3. Fotos

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

1 – PRELIMINARES:

O presente trabalho constitui-se em laudo de avaliação de imóveis. Os imóveis assim se descrevem:

- 1.1 – “Lote de terreno sob n. 01 da quadra KO, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA III, situado no perímetro urbano de Itaí, desta comarca, fazendo frente para a rua 140, medindo 27,03 metros, mais 11,86 metros em curva de concordância entre referida Rua e o Sistema de Lazer, pelo lado esquerdo, confronta com o Sistema de Lazer, medindo 24,03 metros; pelo lado direito com o lote 02, medindo 30,00 metros; e pelos fundos com os lotes 18 e 19, medindo 40,00 metros, encerrando a área de 1.100,65m², matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré n. 52.474.”**
- 1.2 – “Lote de terreno sob n. 05 da quadra KX, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA III, situado no perímetro urbano de Itaí, desta comarca, fazendo frente para a Rua 130, medindo 20,00 metros; pelo lado direito, confronta com o lote 06, medindo 45,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 04, medindo 40,00 metros; e pelos fundos com o lote 08, medindo 20,00 metros, encerrando a área de 850,00 metros quadrados, matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré n. 52,475”**

O Objetivo deste laudo de avaliação é apurar o valor real de mercado dos imóveis acima descritos, considerando-se como data base o mês de Abril/2021.

Para tanto, a perícia desenvolverá seus cálculos tomando-se como base dados do mercado contemporâneo à avaliação, além de contar com as informações obtidas na vistoria “in loco”.

2 – CARACTERÍSTICA DOS IMÓVEIS:

2.1 – SITUAÇÃO:

Os imóveis avaliados localizam-se no município de Itaí, Estado de São Paulo.

A região caracteriza-se pela exploração agrícola variada, entre cultivo de cereais e frutas, encontrando-se também exploração pecuária. Este aproveitamento beneficia-se pelo relevo ondulado, com áreas planas elevadas cortadas por córregos e pelo bom solo da região.

2.2 – MELHORAMENTOS

O principal acesso à região é a SP 255 – Rodovia João Mellão, estrada estadual pavimentada.

3 – VISTORIA.

A vistoria aos imóveis deu-se em 01 de Abril de 2021.

Suas Características:

A - SITUAÇÃO:

Localização:- 05 Km do centro urbano de Itaí/SP

Acesso:- Muito bom.

B - DESCRIÇÃO:

- 1.1 - “Lote de terreno sob n. 01 da quadra KO, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA III, situado no perímetro urbano de Itaí, desta comarca, fazendo frente**

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

para a rua 140, medindo 27,03 metros, mais 11,86 metros em curva de concordância entre referida Rua e o Sistema de Lazer, pelo lado esquerdo, confronta com o Sistema de Lazer, medindo 24,03 metros; pelo lado direito com o lote 02, medindo 30,00 metros; e pelos fundos com os lotes 18 e 19, medindo 40,00 metros, encerrando a área de 1.100,65m², matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré n. 52.474.”

1.2 - “Lote de terreno sob n. 05 da quadra KX, do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA III, situado no perímetro urbano de Itaí, desta comarca, fazendo frente para a Rua 130, medindo 20,00 metros; pelo lado direito, confronta com o lote 06, medindo 45,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote 04, medindo 40,00 metros; e pelos fundos com o lote 08, medindo 20,00 metros, encerrando a área de 850,00 metros quadrados, matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré n. 52,475”

4 - CONSIDERAÇÕES E NORMAS:

O método avaliatório usado em condições de precisão normal é o método direto comparativo de avaliação de imóveis. Este fundamenta-se no conhecimento de valores de mercado, mediante inquérito local ou através de observação de transações efetuadas, guardadas as devidas semelhanças entre o bem avaliando em questão. O chamado valor de mercado é o determinado pela lei da oferta e da procura, pelo qual se realizaria uma transação de compra e venda entre as partes, desejosas, mas não obrigadas à transação.

O método de comparação direta leva em consideração a pesquisa de mercado realizada, onde as informações colhidas são a base de referência para estabelecer o valor unitário do terreno.

A pesquisa de mercado conseguiu apenas três elementos, dadas as restrições econômicas que vem se impondo ao mercado imobiliário. Há poucas transações se efetuando, e a nível de ofertas, os preços encontram-se baixos pela falta de procura.

5 - VALOR FINAL:

Para se chegar ao Valor Real de Mercado foi realizada pesquisa de valores de imóveis na região, conforme verifica-se no item Anexo 1. Dessa forma, conforme consta do item anexo, chegou-se ao Valor Real de Mercado para os imóveis avaliando:

V-Terreno imóvel descrito no item 1.1 = R\$ 187.110,50 (cento e oitenta e sete mil, cento e deis reais e cinquenta centavos).

V-Terreno imóvel descrito no item 1.2 = R\$ 144.500,00 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

6 – CONCLUSÃO:

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia conclui que o Valor Real de Mercado para os imóveis nesta ação, praticados nesta data, importam em:

V-Terreno imóvel descrito no item 1.1 = R\$ 187.110,50 (cento e oitenta e sete mil, cento e deis reais e cinquenta centavos).

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

V-Terreno imóvel descrito no item 1.2 = R\$ 144.500,00 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

7 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 05 (cinco) folhas impressas e timbradas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 08 (oito) anexos também rubricados pelo signatário.

Avaré/SP, 12 de abril de 2021.



Paulo Eduardo Keller

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

ANEXO

1 – PESQUISA DE MERCADO:

1.1 – Informante: Sr. Yrecê - CRECI 90083 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP

- Localização:- Arandu – SP.
- Oferta - Terreno no loteamento Santa Cristina - gleba I - R\$ 170,00 o metro quadrado.
- Data:- Abril/2021

1.2 – Informante: Sr. Célio Curto – CRECI 52260 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP.

- Localização:- Arandu/SP
- Oferta - Terreno no loteamento Santa Cristina – Gleba I – R\$ 160,00 o metro quadrado.
- Data:- Abril/2021

1.3 - Informante: Sr. Eduardo Zanella – Cidade Imóveis – Avaré/SP.

- Localização:- Arandu/SP.
- Oferta:- Terreno no Loteamento Santa Cristina Gleba I - R\$ 180,00 o metro quadrado.
- Data:- Abril/2021

2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Média entre os valores encontrados:

V= Terreno = R\$. 170,00 (cento e setenta reais) o metro quadrado

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

3 – FOTOS:

1 - Entrada do Loteamento:



2 – Entrada do Loteamento:



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

3 – Vista da quadra do lote descrito no item 1,1:



4 – Vista do lote descrito no item 1.1:



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

5 – Vista do lote descrito no item 1.1:



6 – Vista do lote descrito no item 1.1:



PAULO EDUARDO KELLER

**Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690**

7 - Vista da quadra do lote descrito no item 1.2:



8 – Vista do lote descrito no item 1.2:



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

9 – Vista do lote descrito no item 1.2:



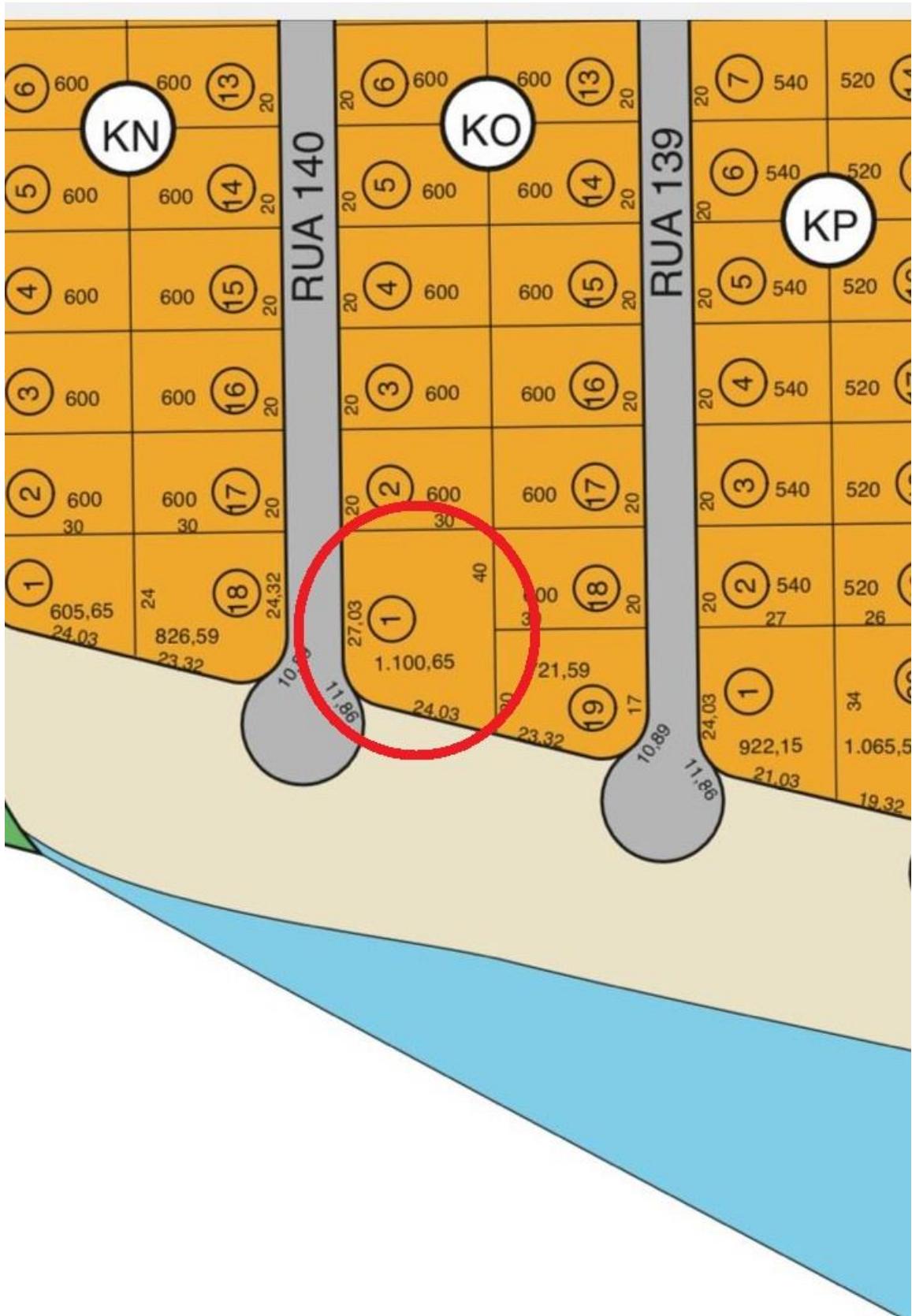
10 – Vista do lote descrito no item 1.2:



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

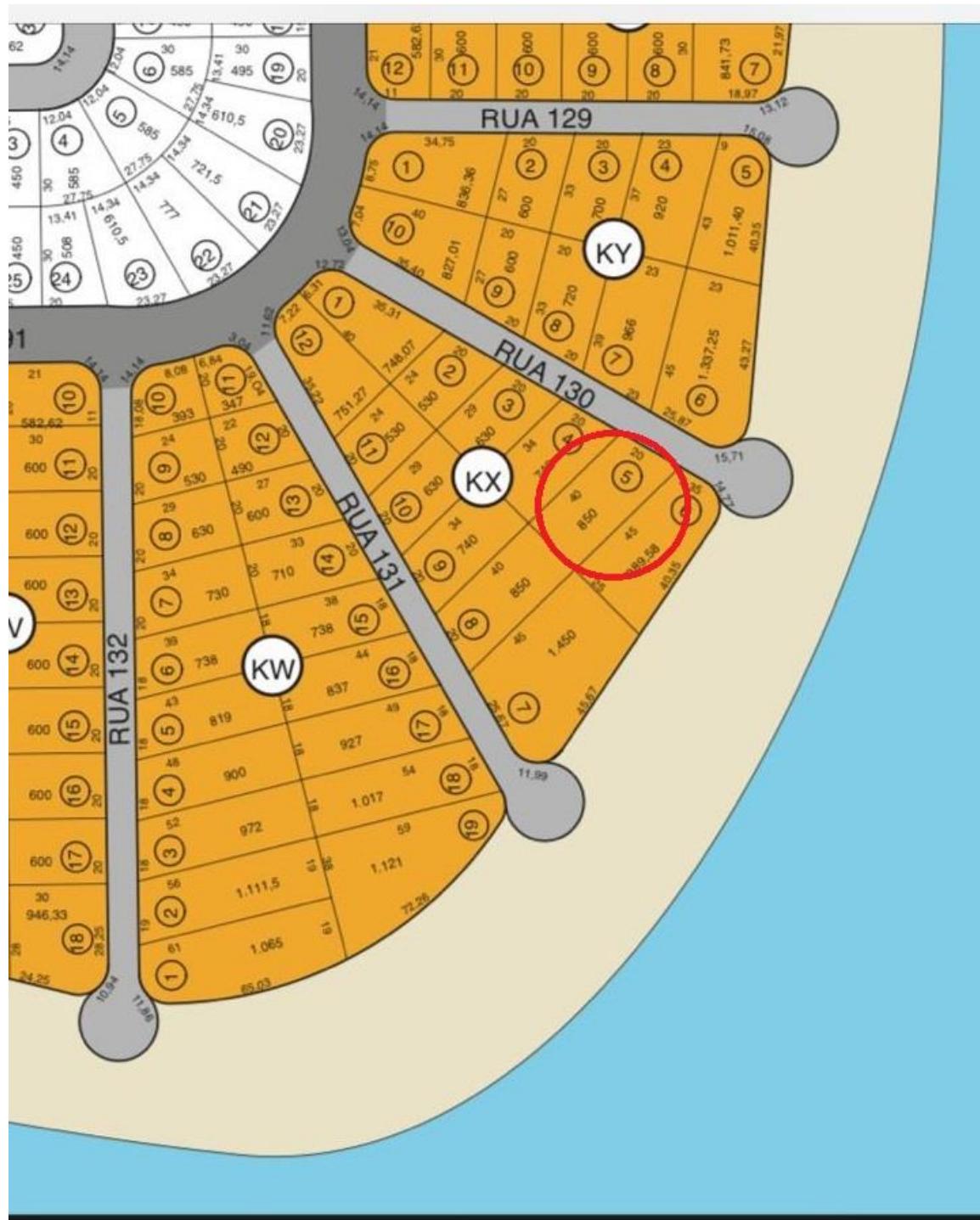
11 – Mapa da localização do lote descrito no item 1.1:



PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

12 – Mapa da localização do lote descrito no item 1.2:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº:

0017603-82.2020.8.26.0100

Classe - Assunto

Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços

Exequente:

Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA

Executado:

DENIZE ACKEL DUALIB

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Poyares Miranda**

Vistos.

Prossiga-se o feito apenas em relação à penhora do **lote 01 da quadra KO**.

Ante o decurso do prazo sem impugnação das partes, homologo o laudo pericial de fls. 275/287, o qual avaliou o imóvel em **R\$187.110,50**.

Através do Provimento CSM nº 1625/2009 o Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou as unidades judiciárias a realizar a alienação judicial eletrônica de que trata o artigo 882, parágrafo 1.º do Código de Processo Civil, através de entidades públicas ou privadas previamente credenciadas pela Secretaria de Tecnologia da Informação.

Dessa forma, visando o interesse público na solução do conflito e satisfação do crédito, de forma mais rápida e eficiente, o bem constrito deve ser submetido a “alienação judicial eletrônica”, ante a abrangência da comunicação eletrônica.

O procedimento a ser adotado foi disciplinado no Provimento mencionado acima, ficando registrado que correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transparência patrimonial dos bens arrematados.

É de responsabilidade do gestor todos os custos e atos praticados visando a exposição do bem nos locais indicados; divulgação e venda do bem; eventual dívida pendente perante órgãos públicos; estado de conservação; visualização através de fotografias e site; confiabilidade do site; intimação do credor hipotecário e das unidades da Federação em caso de débito fiscal.

Eventual cálculo atualizado do débito (pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo) deverá ser apresentado diretamente ao gestor no prazo de dez dias antes da realização do primeiro pregão.

O arrematante terá prazo de 24 horas para realizar o depósito judicial, através de guias emitidas pelo sistema, em conformidade com o artigo 18 e 19 do Provimento CSM 1625/2009.

Caso o credor opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando -se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas.

Em um caso, como no outro, o credor ou arrematante, deverão arcar com a comissão do gestor equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor, conforme artigo 17 do Provimento CSM 1625/2009.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

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

O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão, ante expressa orientação do artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009. Em caso de inadimplência, deve ser observado o procedimento previsto no artigo 21 do mesmo Provimento.

O edital de hasta pública deverá observar todos os requisitos previstos no artigo 886 do CPC.

Em eventual segundo pregão, não serão admitidos lanços inferiores a 60% do valor da atualização. O segundo pregão deverá ser realizado no prazo máximo de trinta dias, ressalvando-se a extensão de prazo posterior pertinente a finalização do ato, como definido em edital.

Por derradeiro, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que registra a listagem das entidades credenciadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, para a realização do leilão eletrônico, nomeio MURILO PAES LOPES LOURENÇO (JUCESP 1085), que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Int.

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.

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