

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE IGARAPAVA/SP**

PROCESSO DIG.: N° 1002057-68.2016.8.26.0242

CARTÓRIO: DO SEGUNDO OFÍCIO JUDICIAL
SEÇÃO CÍVEL DE IGARAPAVA/SP

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A

REQUERIDO: ODILA BENTO GOMES MEDEIROS E OUTROS

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA n.º 040042.396-7, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO que segue e requerer o levantamento de seus honorários de fls. 384.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – PREÂMBULO:

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02, com sede na Rua Correia Vasques nº 250 – Cidade Nova – Rio de Janeiro – CEP: 20.211-140, vem mui respeitosamente a presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, propor a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em face de:

ODILA BENTO GOMES MEDEIROS, pessoa jurídica de direito privado regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.646.396/0001-37, com sede na Rua Alferes Manoel Joaquim, nº 881, Centro, Buritizal/SP, CEP 14.570-000, e-mail inexistente/desconhecido e dos Outorgantes-Hipotecantes **PAULO MEDEIROS**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 6.793.437-SSP/SP e CPF nº 594.895.968-68, e-mail inexistente/desconhecido, sua esposa (3) **ODILA BENTO GOMES MEDEIROS**, brasileira, casada, comerciante, portadora do RG nº 11.017.558-SSP/SP e CPF nº 930.063.228/00, e-mail inexistente/desconhecido, ambos com domicílio na Rua Alferes Manoel Joaquim, nº 881, Centro, Buritizal/SP, CEP 14.570-000, pelos seguintes fundamentos:

A presente execução está consubstanciada em títulos executivos extrajudiciais, oriundo de fornecimentos de produtos derivado de petróleo (Duplicatas – Notas Ficais com comprovante de recebimento e protesto) inadimplidos e que estão lastreados por outros dois títulos extrajudiciais, o Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil e Outros Pactos e a Escritura de Hipoteca.

Ressalta-se que o segundo executado e terceira executada que figuram como Outorgantes – Hipotecantes deram em primeira e segunda hipoteca, o bem imóvel descrita na Escritura de Hipoteca, cuja certidão imobiliária atualizada da matrícula nº. 12.513 do Cartório de Imóveis de Igarapava ora se junta.

Segue abaixo os a relação das duplicatas inadimplidas, em forma de planilha discriminada e atualizada as quais, até o momento não foram pagas encontrando-se, automaticamente, em mora, cujo valor atualizado até 23/02/2016 monta R\$ 796.684,44 (setecentos e noventa e seis mil seiscentos e oitenta e quatro centavos e quarenta e quatro centavos).

Às fls. 326 foi executado o Termo de Penhora do Imóvel desta seguinte ação.

Às fls. 363/364 foi nomeado o Perito judicial para a avaliação do imóvel penhorado, objeto da matrícula de n 12.513 do Cartório de Registro da Comarca de Igarapava SP

II – VISTORIA:

Após estudar os autos, o signatário compareceu no local do imóvel penhorado, na cidade de Buritizal/SP, objeto desta presente ação, colhendo informações, coletando dados e fotografando-os para melhor elucidar os autos.

2.1 – LOCALIZAÇÃO:

Um prédio destinado a posto de gasolina e oficina mecânica, situado na cidade de Buritizal, nesta Comarca, com frente para a Rua Alferes Manoel Joaquim, nº 811, esquina com a Rua Dr. Gabriel Vilela, com o respectivo terreno que mede 21.70 de frente para a primeira via, daí, deflete à esquerda de quem de dentro do imóvel olha para a rua, medem 7,00 metros; daí, deflete à direita em 2,70; daí deflete à esquerda em 22,50 até os fundos, onde medem 19,00 metros, sendo que do lado direito medem 30,00 metros, confrontando à direita com a Rua Dr. Gabriel Vilela, e à esquerda com Paulo Medeiros (matrícula 12.514), e aos fundos novamente com Paulo Medeiros (matrícula 6.29), totalizando a área de 588,90 metros quadrados. Cadastro nº 24.47.210, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Igarapava, estando atualmente matriculado sob o nº 12.513.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DO SOLO:

Terra firme e solida próprias para construção civil.

2.3 – TOPOGRAFIA:

O imóvel apresenta-se ligeiramente plano.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Os locais onde se encontram os imóveis retro descritos possuem os seguintes melhoramentos públicos:

- luz elétrica pública e domiciliar
- Rede de água e esgoto
- Telefone
- Coleta de lixo
- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica

2.5 – EDIFICAÇÃO:**- Administração:**

Edificação térrea em alvenaria de tijolos de barro, revestida com argamassa de cimento e areia, pintura látex, esquadrias metal com aplicação de tinta em esmalte, forro de PVC e gesso, com pisos cerâmicos; os banheiros possuem revestimentos cerâmicos até altura do teto; cobertura em estrutura de madeira, coberta com telhas de barro tipo francesa; em bom estado de uso e funcionamento, com área de 204,35 metros quadrados.

- Abastecimento:

Estruturas metálicas sobre pilares metálicos, com telhas galvanizadas, forro PVC, piso concreto polido, possui 2 bombas duplas para abastecimento de gasolina/etanol, 2 bombas para abastecimento diesel, elevador elétrico para troca de óleo lubrificante; em bom estado de uso e funcionamento, com área de 181,75 metros quadrados.

- Galpões: (Lavagem/troca de óleo)

Estrutura de madeira, cobertura com telhas de cimento amianto tipo “calhetão” e telhas cerâmicas tipo “francesas”, piso concreto desempenado, sem forro; em regular estado de uso e funcionamento, com área de 174,10 metros quadrados.

III - AVALIAÇÕES:

1 – DO TERRENO:

1.1 – Critério adotado:

Para determinação do valor do terreno será utilizado o método comparativo de valores de mercado

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliado.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (normas para avaliação de terreno).

1.2 – Homogeneização:

De acordo com os critérios anteriormente descritos temos:

1.2.a – Fator testada: F.t.

$$F_t = \left(\frac{a}{a_r} \right)^{0,25} \quad \text{onde } a = \text{testada efetiva}$$

$$a_r = \text{testada de referencia} = 10,00$$

$$F_t = \left(\frac{21,70}{10,00} \right)^{0,25}$$

$$F_t = 1,21$$

1.2.b – Fator profundidade: F.p.

$$F = \frac{\text{área}}{\text{Testada}} = \frac{588,90}{21,70}$$

$$F = 27,13$$

$$F.p. = \left(\frac{M_a}{F} \right)^{0,50} = \left(\frac{30,00}{27,13} \right)^{0,50}$$

$$F.p. = 1,05$$

1.2.c – Fator esquina: F.e.

$$F.e. = \frac{21 \times A1 \times Q1 + A2 \times Q2}{20 \times A1 \times Q1}$$

$$A1 = 21,70\text{m}$$

$$Q1 = \text{R\$ } 325,19/\text{m}^2$$

$$A2 = 30,00\text{m}$$

$$Q2 = \text{R\$ } 300,00/\text{m}^2$$

$$F.e. = \frac{21 \times 21,70 \times 325,19 + 16,00 \times 300,00}{20 \times 21,70 \times 325,19}$$

$$F.e. = 1,11$$

1.3 – Valor Unitário Básico: V.U.B.

O valor do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel é de R\$325,19 (trezentos e vinte e cinco reais, dezenove centavos).

V.U.B. = R\$325,19/m² (vide anexo I)

1.4 – Valor do Terreno: V.T.

O valor do terreno será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

V.T. = F.t. x F.p. x F.e. x área x V.U.B.

V.T. = 1,21 x 1,05 x 1,11 x 588,90m² x R\$325,19/m²

V.T. = R\$270.070,02 (duzentos e setenta mil, setenta reais, dois centavos)

2 – DAS EDIFICAÇÕES:

2.1 – Escritório/Conveniência:

Área = 204,35 m²

Valor Unitário = R\$1.567,67/m² (vide anexo IV)

Depreciação = 0,90

V.E.C. = R\$1.567,67/m² x 204,35m² x 0,90

V.E.C. = R\$288.318,03 (duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e dezoito reais, três centavos)

2.2 – Abastecimento:

Área = 181,75 m²

Valor Unitário = R\$1.358,60/m² (vide anexo IV)

Depreciação = 0,80

V.A. = R\$1.358,60/m² x 181,75m² x 0,80

V.A. = R\$197.540,44 (cento e noventa e sete mil, quinhentos e quarenta reais, quarenta e quatro centavos)

2.3 – Galpões:

Área = 174,10 m²

Valor Unitário = R\$764,65/m² (vide anexo IV)

Depreciação = 0,80

V.G. = R\$764,65/m² x 174,10m² x 0,80

V.G. = R\$106.500,45 (cento e seis mil, quinhentos reais, quarenta e cinco centavos)

2.4 – TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:

V.T.Ed. = V.E.C. + V.A. + V.G.

V.T.Ed. = R\$288.318,03 + R\$197.540,44 + R\$106.500,45

V.T.Ed. = R\$592.358,92 (quinhentos e noventa e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais, noventa e dois centavos)

IV – VALOR DO IMÓVEL:

Será igual a soma do valor do terreno (V.T.) com o valor da Edificação (V.Ed).

V.Im. = V.T. + V.T.Ed.

V.Im. = R\$270.070,02 + R\$592.358,92

V.Im = R\$862.428,94 (oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais, noventa e quatro centavos)

V – VALOR DO TERMO DE PENHORA:

V.Tp. = 100% x V.Im.

V.Tp. = 100% x R\$862.428,94

V.Tp. = R\$862.428,94 (oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais, noventa e quatro centavos)

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

VI - ANEXOS:

- I – AMOSTRAS DE VALORES NA REGIÃO
- II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- III – CROQUIS DO IMÓVEL
- IV – TABELA SINDUSCON

VII – ENCERRAMENTO:

Segue o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO impresso em 09 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Igarapava/SP, 29 de Agosto de 2.018.



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Junior
CREA – 040042.396-7
Perito judicial

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

ANEXO I

AMOSTRAS

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

- AMOSTRA 01:

Terreno: Residencial Buritis – Lote 01 – Quadra 02

Objeto: Venda

Local: Prolongamento da Rua Alferes Manoel Joaquim – Buritizal/SP

Área: 211,10m²

Valor: R\$65.000,00

Homogeneização: A1 = (R\$65.000,00/211,10m²)x1,00**A1 = R\$307,91/m²****- AMOSTRA 02:**

Terreno: Residencial Buritis – Lote 05 – Quadra 01

Objeto: Venda

Local: Prolongamento da Rua Alferes Manoel Joaquim – Buritizal/SP

Área: 210,00m²

Valor: R\$68.000,00

Homogeneização: A2 = (R\$68.000,00/210,00m²)x1,00**A2 = R\$323,81/m²****- AMOSTRA 03:**

Terreno: Residencial Buritis – Lote 03 – Quadra 01

Objeto: Venda

Local: Rua Oito de Março – Buritizal/SP

Área: 200,00m²

Valor: R\$63.000,00

Homogeneização: A3 = (R\$63.000,00/200,00m²)x1,00**A3 = R\$315,00/m²**

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

- AMOSTRA 04:

Terreno: Centro
Objeto: Venda
Local: Rua São Sebastião – Buritizal/SP
Área: 300,00m²
Valor: R\$100.000,00

Homogeneização: $A4 = (R\$100.000,00/300,00m^2) \times 1,00$
A4 = R\$333,33/m²

- AMOSTRA 05:

Terreno: Centro
Objeto: Venda
Local: Rua São Paulo – Buritizal/SP
Área: 280,00m²
Valor: R\$100.000,00

Homogeneização: $A5 = (R\$100.000,00/280,00m^2) \times 1,00$
A5 = R\$357,14/m²

- AMOSTRA 06:

Terreno: Residencial Buritis
Objeto: Venda
Local: Rua Oito de Março – Buritizal/SP
Área: 305,79m²
Valor: R\$96.000,00

Homogeneização: $A6 = (R\$96.000,00/305,79m^2) \times 1,00$
A6 = R\$313,94/m²

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

$$V.M. = \frac{\sum \text{Amostras}}{N^{\circ} \text{ de Amostras}}$$

$$V.M. = \frac{R\$1.951,13}{6}$$

$$V.M. = \mathbf{R\$325,19/m^2}$$

$$+ 30\% = R\$422,75/m^2$$

$$- 30\% = R\$227,63/m^2$$

Portanto todas as amostras encontram-se dentro do intervalo de +30% e -30%.

$$\mathbf{\text{Logo o V.M.} = R\$325,19/m^2}$$

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256



FOTO 01 – Visualiza a frente do imóvel avaliado, para a Rua Alferes Manoel Joaquim nº811.



FOTO 02 – Visualiza o banheiro feminino do imóvel avaliado.



FOTO 03 – Visualiza do interior do imóvel avaliado, o local destinado a conveniência e bar.



FOTO 04 – Visualiza do interior do imóvel avaliado, o local destinado a depósito.



FOTO 05 – Visualiza o imóvel avaliado da Rua Alferes Manoel Joaquim, esquina com a Rua Dr. Gabriel Vilela.



FOTO 06 – Visualiza da Rua Dr. Gabriel Vilela, os galpões do imóvel avaliado, destinados a lavador e troca de óleo.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

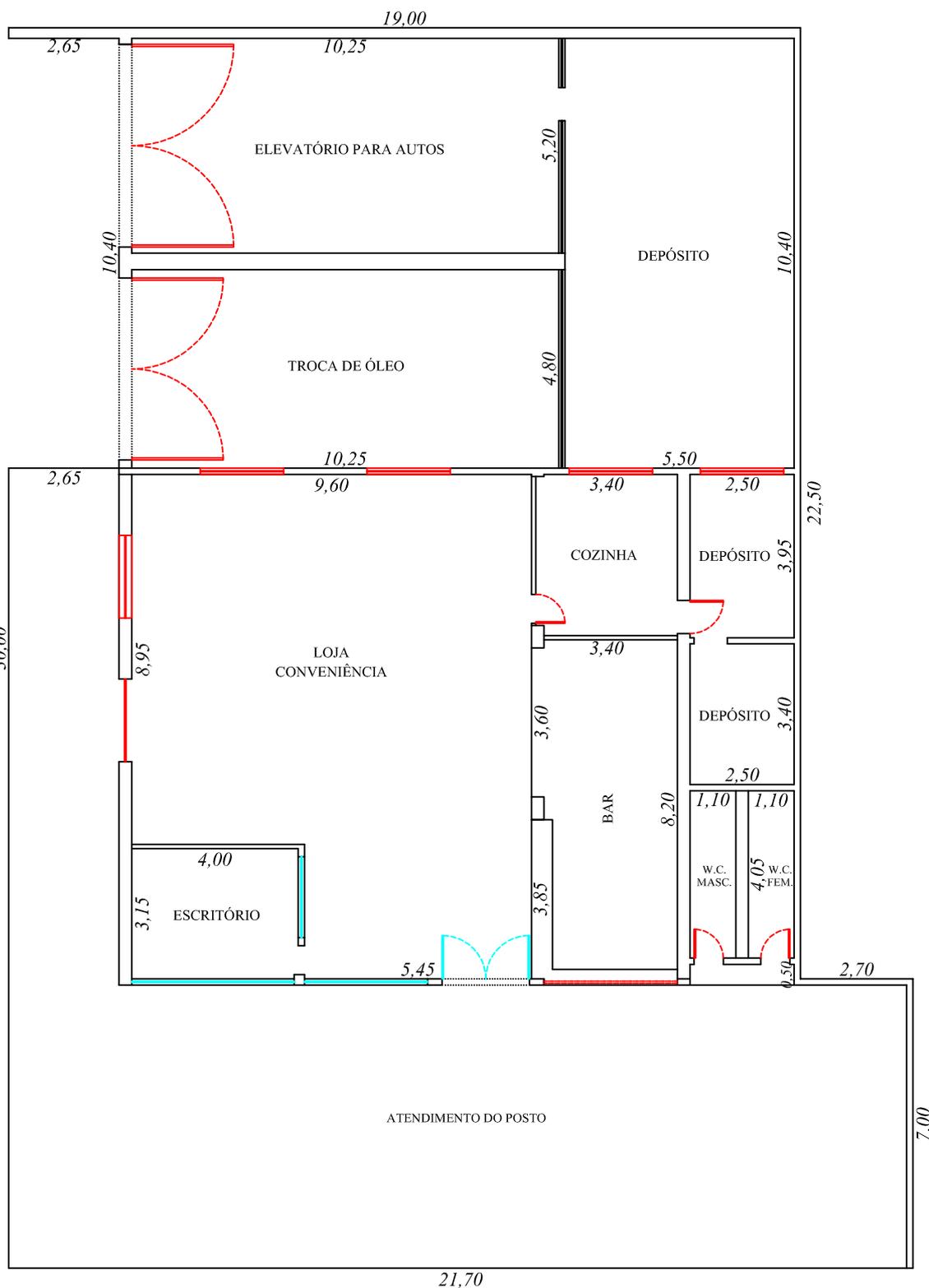
RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

ANEXO III

CROQUIS DO IMÓVEL

RUA DR. GABRIEL VILELA

30,00



RUA ALFARES MANOEL JOAQUIM

S/ ESCALA

CROQUIS DE IMÓVEL URBANO - PROC. Nº 1002057-68.2016.8.26.0242

REQUERENTE PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A
 REQUERIDO ODILA BENTO GOMES MEDEIROS E OUTROS
 LOCAL RUA ALFERES MANOEL JOAQUIM, Nº811 - CENTRO
 CIDADE BURITIZAL/SP

Áreas

TERRENO 558,90m²
 ESCRITÓRIO/CONVENIÊNCIA 204,35m²
 POSTO (ABASTECIMENTO) 181,75m²
 GALPÕES - LAVAGEM/TROCA DE ÓLEO 174,10m²
 TOTAL EDIFICADA 560,20m²

Eng.º Responsável

Ivo Marcacini Junior
 Eng.º Civil - Ivo Marcacini Junior
 OREA - 040042.396-7
 Perito judicial

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

ANEXO IV

TABELA SINDUSCON

Setor de Economia



Boletim Econômico - Julho de 2018

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,89	0,38	0,38	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev/18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,89	0,00	0,38	3,53	145,00	0,81	1,25	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,86	-0,09	1,16	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2018

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	61,14
Material	485,51	35,66
Despesas Administrativas	43,58	3,20
Total	1.361,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2018 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.341,80	0,30	R-1	1.664,29	0,27	R-1	1.989,12	0,31
PP-4	1.218,54	0,35	PP-4	1.560,52	0,31	R-8	1.592,21	0,34
R-8	1.159,84	0,38	R-8	1.361,56	0,34	R-16	1.710,22	0,36
PIS	907,64	0,29	R-16	1.319,07	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2018 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	1.567,67	0,37	CAL-8	1.659,77	0,35
CSL-8	1.358,60	0,38	CSL-8	1.463,10	0,36
CSL-16	1.807,97	0,38	CSL-16	1.944,83	0,36
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	1.476,40	0,26			
GI	764,65	0,43			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE IGARAPAVA/SP**

PROCESSO DIG.: N° 1002057-68.2016.8.26.0242

CARTÓRIO: DO SEGUNDO OFÍCIO JUDICIAL
SEÇÃO CÍVEL DE IGARAPAVA/SP

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A

REQUERIDO: ODILA BENTO GOMES MEDEIROS E OUTROS

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA n.º 040042.396-7, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., responder os quesitos formulados pelo autor de fls. 366/367 que por um lapso não foram respondidos no Laudo Pericial, assim como prestar esclarecimentos acerca das petições de fls. 410/411 e fls. 412/419

- QUESITOS DO AUTOR (fls. 366/367):

1. Queira o Sr Perito informar a(s) metodologia(s) empregada(s) na elaboração do laudo, justificando a sua utilização.

Resposta: Vide item III – Avaliações.

2. Queira o Sr. Perito informar o grau de fundamentação e a precisão do método adotado para determinação do valor do imóvel.

Resposta: Grau de Fundamentação I, Método comparativo.

3. Queira o Sr. Perito Judicial descrever o imóvel avaliado.

Resposta: Vide Corpo do Laudo.

4. O imóvel objeto da perícia, é classificado com que padrão, estado de conservação, idade?

Resposta: Padrão médio, bom estado de conservação, 20 anos idade.

Vide item 2.5 – edificações.

5. O imóvel periciado hoje se encontra em nome dos Réus? Existe algum ônus incidente sobre o imóvel avaliado? Caso positivo, favor indicá-lo(s).

Resposta: O imóvel encontra-se em nome de Odila Bento Gomes Medeiros.

6. Queira o Sr. Perito classificar o imóvel quanto à liquidez (baixa, normal, alta), desempenho de mercado (recessivo, normal, aquecido), número de ofertas (baixa, média, alta) e absorção pelo mercado (sem perspectiva, difícil, demorada e rápida).

Resposta: Liquidez – normal; desempenho mercado – normal; número ofertas – médio; absorção – difícil.

7. Onde se encontra o imóvel periciado em relação ao centro comercial da cidade? Citar distâncias e posicionamento.

Resposta: O imóvel avaliado encontra-se a 300 metros do centro comercial (Prefeitura/Igreja) – Vide anexo I.

8. Queira o Sr. Perito Judicial anexar fotos do imóvel avaliado e dos elementos comparativos.

Resposta: Vide anexo I e II deste parecer técnico.

9. Quais as características da região em torno do imóvel avaliado?

Resposta: Residencial.

10. Quais as características dos acessos ao imóvel avaliado?

Resposta: Acesso fácil direto por ruas com pavimentação asfáltica.

11. Existem benfeitorias construídas no imóvel avaliado? Todas as benfeitorias existentes estão averbadas na(s) matrícula(s) do imóvel?

Resposta: Sim.

12 - Existe projeto legal aprovado pela prefeitura municipal para todas as benfeitorias construídas no imóvel?

Resposta: Sim.

13. Sendo o imóvel um estabelecimento comercial (posto de combustível), qual a situação do alvará de funcionamento do mesmo expedido pela prefeitura? A legislação municipal ainda permite o comércio de combustíveis no local do imóvel?

Resposta: Alvara de funcionamento aprovado, sim permite.

14. Com relação à questão ambiental (contaminação por hidrocarbonetos) qual a situação em que se encontra o solo/sub-solo do imóvel? Há algum relatório de diagnóstico ambiental elaborado por profissional habilitado e quais as conclusões deste? Há algum processo em andamento na CETESB ou outro órgão ambiental que se refere a este imóvel?

Resposta: Não há relatório ambiental, ou processo ambiental.

15. Qual o valor de mercado do imóvel objeto da ação?

Resposta: R\$862.428,94 (oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais, noventa e quatro centavos).

16. Queira o Sr. Perito indicar o valor de venda forçada do imóvel utilizando o método comparativo direto conforme preconizado na Norma 14.653 da ABNT.

Resposta: R\$860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais).

I VO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL : ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, n.º 386 – CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE -FAX – (16) 3172 1715 – 98138 3256

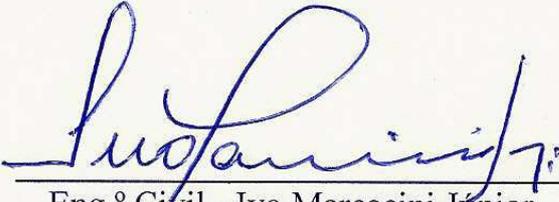
Esclarecemos que o Laudo de Avaliação apresentado encontra-se fundamentado, com amostras atuais, localização do imóvel, classificação das edificações, em bom estado de uso e funcionamento e critérios de Avaliação, portanto **RATIFICAMOS** em todos os termos o Laudo de Avaliação de fls. 387/407.

- **ANEXOS:**

- Imagens da localização do imóvel avaliado.

Era, M.M.Juiz, o que este perito tinha a complementar e esclarecer, ficando a disposição para quaisquer novos esclarecimentos que se fizerem necessários.

Igarapava/SP, 22 de Setembro de 2.018.



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Junior
CREA – 040042.396-7
Perito judicial

M

Av. Dom Alberto Gonçalves

R. Cel. Francisco Martins

R. Alferes Manoel Joaquim

R. Manoel Dias

R. Fernando Sarreta

R. José Vieira

IMÓVEL AVALIADO

R. Washington Luís

PREFEITURA

R. São Paulo

R. Dr. Gabriel Vitória

Google Earth

Image © 2018 DigitalGlobe
© 2018 Google

R. Joaquim Martins

R. São Sebastião

100 m



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO MARCACINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2018 às 11:14, sob o número WPMV48700174181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo T002057-68.2016.8.26.0242 e código QR56M5SL.



IMÓVEL AVALIADO

AMOSTRAS OBTIDAS - LOT. RESIDENCIAL BURITIS

R. São Sebastião

R. Alferes Manoel

BTZ-030

Google Earth

Image © 2018 DigitalGlobe
© 2018 Google

100 m



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO MARCACINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2018 às 11:14, sob o número WIPV18700174181. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002057-68.2016.8.26.0242 e código QR5055SL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGARAPAVA
FORO DE IGARAPAVA
 2ª VARA
 Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, . - Centro
 CEP: 14540-000 - Igarapava - SP
 Telefone: (16) 3172-6403 - E-mail: igarapava2@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1002057-68.2016.8.26.0242 - Ordem nº 2016/001472**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Requerente(s): **Petrobrás Distribuidora S/A**
 Requerido(s): **Odila Bento Gomes Medeiros e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PEDRO HENRIQUE BICALHO CARVALHO**

Vistos,

1. Ante a concordância manifestada pelo exequente às fls. 433 e da inércia da parte executada certificada às fls. 434, **HOMOLOGO** o laudo de avaliação de fls. 398/407 e respectivos esclarecimentos de fls. 423/429, para que surtam seus jurídicos e legais efeitos.

2. **Defiro a realização de leilão *on line*** do imóvel matrícula n. **12.513**, do CRI de Igarapava, penhorado e avaliado nos autos, conforme postulado pelo exequente (fls. 433), nos termos do artigo 887 e seguintes do CPC, por valor não inferior ao da avaliação (fls. 426).

3. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

3.1. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (fls. 426).

3.2. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

4. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada, ou 80% do valor de avaliação atualizada caso se trate de imóvel de incapaz.

4.1. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

4.2. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGARAPAVA
FORO DE IGARAPAVA
 2ª VARA
 Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, . - Centro
 CEP: 14540-000 - Igarapava - SP
 Telefone: (16) 3172-6403 - E-mail: igarapava2@tjsp.jus.br

declarado vencedor pelo leiloeiro.

5. Para a realização do leilão, nomeio a empresa **Super Lance Leilões**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5.1. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

5.2. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

6. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

7. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

8. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

9. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

10. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

10.1. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGARAPAVA
FORO DE IGARAPAVA
 2ª VARA
 Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, . - Centro
 CEP: 14540-000 - Igarapava - SP
 Telefone: (16) 3172-6403 - E-mail: igarapava2@tjsp.jus.br

garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

10.2. A publicação do edital deverá ocorrer no *site* designado pelo Tribunal, pelo menos 05 dias antes da data marcada para o leilão.

11. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

12. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

13. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

14. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

15. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IGARAPAVA
FORO DE IGARAPAVA
 2ª VARA
 Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, . - Centro
 CEP: 14540-000 - Igarapava - SP
 Telefone: (16) 3172-6403 - E-mail: igarapava2@tjsp.jus.br

cadastrado nos autos.

16. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

17. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

18. O exequente deverá promover a **cientificação** da alienação judicial às pessoas mencionadas no artigo 889, do CPC, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência, ficando desde já intimado para diligenciar quanto ao cumprimento dessa providência em momento oportuno, devendo, para tanto, informar nos autos os nomes e endereços daquelas pessoas/interessados.

19. **Providencie o exequente a juntada da certidão atualizada do imóvel penhorado**, no prazo de 15 (quinze) dias, haja vista que a encartada aos autos data de 02.02.2016 (fls. 257/260), *sob pena de arquivamento dos autos no aguardo de provocação ou prescrição intercorrente.*

20. Apresentada a certidão atualizada do imóvel, **encaminhe-se ao leiloeiro, para elaboração do edital**, por meio eletrônico (juridico@superlanceileoes.com.br): *inicial, auto ou termo de penhora, avaliação e a presente decisão.*

21. No silêncio do exequente, certificada tal ocorrência, independentemente de nova intimação, arquivem-se os autos no aguardo de provocação ou prescrição intercorrente, mediante anotações de praxe e movimentação específica, inclusive para fim de controle estatístico

Intime-se.

Igarapava, 21 de janeiro de 2019.

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