

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

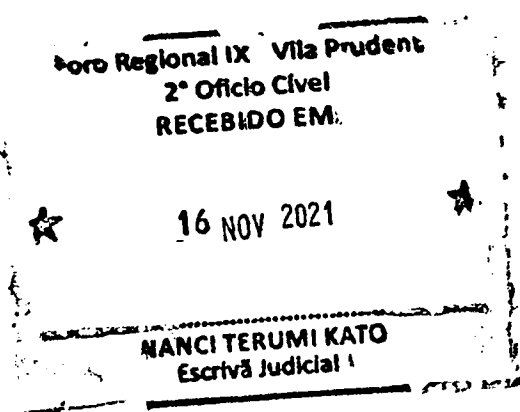
**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0360791 – 11 / 1995

009 2 FUTP.21.00008677-3 101121 1522 63

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A.** em face de **GENTIL JOAQUIM DA SILVA DROGARIA – ME e OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, objeto da Matrícula nº 24.296 do CRI de Votuporanga/SP, conforme a seguir: "Uma gleba rural com área de 22,3540 ha de terras, contendo 5500 cafeeiros, uma casa de tijolos e telhas, tulha, terreiro ladrilhado, paiol, 800 pés de eucaliptos, mais ou menos e outras pequenas benfeitorias, com a denominação particular de "Sítio Santo Antonio", encravado na fazenda Marinheiro, localizada neste distrito, município e comarca de Votuporanga em São Paulo, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2011).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

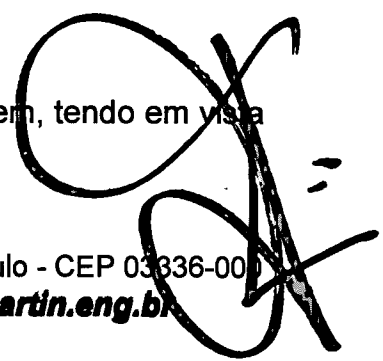
Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

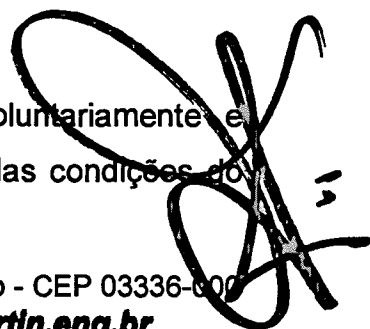
5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

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

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = *fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classifica esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas, jornais e publicações especializadas
- Cartórios e tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O acesso ao local de estudo se faz por estrada municipal de chão batido, distante 1,5km da Rodovia Euclides da Cunha – SP 320, onde: A Gleba anteriormente mencionada compreende uma área total de **27,1ha**, denominado Sítio Santo Antonio, situada na Zona Rural do Município de Votuporanga/SP.

As ilustrações adiante juntadas, extraídas do Google Earth demonstra a exata localização do “**SÍTIO SANTO ANTONIO**”, imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Figura 1 – Vista aérea da área avalianda.



Figura 2 – Detalhe da entrada de autos e pedestres do condomínio.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O INCRA

O Sítio Santo Antonio, constituído pela matrícula nº 24.296 do CRI de Votuporanga - SP, se acha cadastrado perante o INCRA, sob o nº 602.078.008.028-3 com área lançada de **27,1ha**; Número de Módulos Rurais **0,64**; Número de Módulos Fiscais **1,12**; Fração Mínima de Parcelamento **3,0ha** e está lançado sob número 3177970,0 na Receita Federal, conforme xerox do CCIR/95 e CO do ITR expedida aos 20-8-96, arquivados neste cartório (prot. 88.749).

9.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando é caracterizado por relevo montanhoso, com topografia variando de pouco acidentada a acidentada, com altitude aproximada de 500,00m, é servida cursos d'água, sendo suficiente para as necessidades e permitindo a sua irrigação.

O potencial agrícola da região é de grande expressão e conta com um porto de grãos pertencente à COFCO Internacional, atendendo a toda região.

A região é servida por pequenas propriedades rurais, com a presença de sítios e ranchos para lazer.

9.4. DO IMÓVEL

Área Total:.....**27,1ha**

Acessibilidade:.....Estrada municipal de chão batido

Topografia:.....acidentada

Condições do solo e superfície:.....bom

Uso atual do solo:.....pasto

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5 BENFEITORIAS

Sobre a gleba descrita anteriormente foi constatada a presença das seguintes benfeitorias abaixo relacionadas:

- 01 (uma) CASA SEDE,
- 01 (um) ESPAÇO COBERTO COM FOGÃO A LENHA,
- 01 (um) TERRAÇO LADRILHADO,
- 01 (uma) TULHA,
- 01 (uma) CASA PRÓXIMA A SEDE,
- 01 (uma) CAIXA D'ÁGUA e
- 01 (um) LAVADOR DE VEÍCULOS.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01)

10.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

As glebas rurais podem compreender as seguintes partes constituintes:

- a) As terras ou o solo em si;
- b) As benfeitorias reprodutivas, ou seja, as que fornecem elementos para a apuração do valor da produção, abrangendo as plantações, pomares, florestas e matas virgens, pastagens etc.;
- c) As não reprodutivas, as quais se vinculam ao solo por sua própria natureza, não sendo negociáveis separadamente da terra e englobando toda e qualquer construção, galpões, depósitos, silos, cercas, terreiros, instalações especiais para a abastecimento de água e energia elétrica.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Partindo-se do conceito genérico de que o imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda deduz-se que a capacidade de uso e de produção de renda estão intimamente ligadas às avaliações de propriedades rurais. Por analogia, dir-se-ia que uma propriedade rural deve ser muito bem examinada quanto a sua possibilidade de melhor e eficiente aproveitamento. Mais do que nunca, prevalece para as propriedades rurais o princípio de que o melhor uso sempre conduz à maior renda.

Adquire, pois, caráter muito importante para o avaliador o adequado estudo do solo e dos fatores que interferem no seu uso e no seu valor, daí a necessidade de se verificar a real capacitação de uso das terras.

Diversos são os fatores que interferem diretamente na determinação do valor da terra, dentre os quais podem ser citados:

- a) A fertilidade e a espessura da camada do solo;
- b) A permeabilidade e a capacidade de drenagem ou absorção do solo;
- c) A presença de aguadas e de regiões inundáveis;
- d) A ocorrência de maciços rochosos, matacões e/ou pedras;
- e) As condições topográficas, devendo merecer maior atenção a declividade e a erosão;
- f) A localização e acessibilidade, o estado geral de manutenção e conservação da propriedade, o clima e outros.

Para evitar que sejam fixados valores com base em designações imprecisas, podendo apresentar uma grande variação de valor, faz-se necessário adotar um critério que empreste um sentido econômico à perfeita caracterização das terras, eliminando as margens de erro ou as duplas interpretações.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

No Brasil, de longa data, vem-se adotando o critério da classificação de NORTON, segundo o qual as terras são classificadas em oito grupos distintos, assim descritos:

CLASSE I – Lavoura sem restrições

Compreendem as terras cultiváveis em caráter permanente, com produção de colheitas médias e elevadas de todas as culturas adaptadas ao clima e que não envolvem problemas de conservação ou introdução de melhoramentos especiais. Sob todos os aspectos, trata-se de terras muito boas, férteis, cujo solo (profundo) se apresenta bem suprido de elementos necessários ao crescimento das plantas, conservando bem a água; fáceis de trabalhar, apresentam declividade suave e dispensam práticas especiais para controle de erosão.

CLASSE II – Lavoura com prática simples:

Em linhas gerais, possuem quase as mesmas características que as terras da Classe I, exceção feita a certas condições que não permitem a sua classificação naquela categoria. Exigem uma ou mais práticas especiais para conservação da fertilidade do solo. Algumas apresentam declividade capaz de provocar erosão, outras exigem processos artificiais de drenagem, enquanto umas poucas podem se apresentar com baixa capacidade de retenção de água.

CLASSE III – Lavoura com prática intensas:

São terras cultiváveis, mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias ou elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem seu uso.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

CLASSE IV – Lavoura esporádica (pasto):

São terras que não servem para culturas contínuas ou regulares, mas que podem ser cultivadas em períodos curtos, quando devidamente protegidas. Dão bons resultados quando utilizadas para culturas anuais, durante apenas um ano num período de seis, destinando-se os cinco demais anos do período para pastagens ou culturas de ciclo longo e protetoras do solo. Trata-se de terras suficientemente boas para culturas permanentes que protegem o solo ou mesmo para o plantio ocasional de culturas anuais climaticamente adaptadas. Em geral, são caracterizadas pela baixa produtividade, drenagem deficiente, presença de declives íngremes, de pedregosidade e de erosão severa.

CLASSE V – Pastagens sem restrições:

São terras que não se prestam para culturas anuais, mas que podem ser adaptadas à produção de algumas culturas permanentes, pastagens ou florestas, sem grandes problemas de conservação ou à aplicação de restrições e medidas especiais de proteção do solo. Caracterizam-se pela baixa fertilidade, pela presença de zonas de inundação permanente, pôr afloramentos de rocha ou de qualquer outra obstrução de caráter constante; podem apresentar ainda declives íngremes ou serem praticamente planas, apesar de todos os fatores restritos já enumerados.

CLASSE VI – Pastagens com prática simples:

São terras impróprias para o cultivo de culturas anuais, mas podem ser utilizadas para os mesmos fins expostos na categoria anterior, embora com restrições moderadas em seu uso, exigindo pequenos problemas de conservação, a fim de assegurar uma cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e possibilitar a continuidade de colheitas econômicas. O solo

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

é de pouca profundidade e sua declividade excessiva, o que as torna vulneráveis aos ataques da erosão.

CLASSE VII – Pastagens com práticas intensas (florestas):

São terras que, além de não se prestarem à prática de culturas anuais, apresentam marcantes limitações mesmo para alguns tipos de cultura permanente e protetora do solo, para pastagens ou para florestas. Estão altamente sujeitas aos ataques da erosão, pelo que exigem, conseqüentemente, acentuadas restrições de uso.

CLASSE VIII – Abrigo da vida silvestre:

São terras impróprias para quaisquer tipos de vegetação de valor econômico. Em geral, são formadas por terrenos montanhosos, íngremes, com afloramentos rochosos, areias costeiras etc.

Com o decorrer dos anos, a classificação proposta pelo pesquisador passou a ser considerada para fins de subdivisão de um grande agrupamento geral, recomendado pelo MANUAL BRASILEIRO PARA LEVANTAMENTO DA CAPACIDADE E USO DA TERRA, conforme segue:

- a) Terras cultiváveis;
- b) Terras cultiváveis apenas em casos especiais e adaptadas, em geral, para pastagens e florestas;
- c) Terras que não se prestam para vegetação produtiva.

Como já afirmado anteriormente, um imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda e, no caso vertente (avaliação de propriedade rural), a classificação de NORTON tem um sentido econômico, em razão de seu aproveitamento potencial ou efetivo; obviamente,

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

a maiores valores correspondem às classes que ensejam aproveitamentos mais intensos e conseqüentemente mais rentáveis.

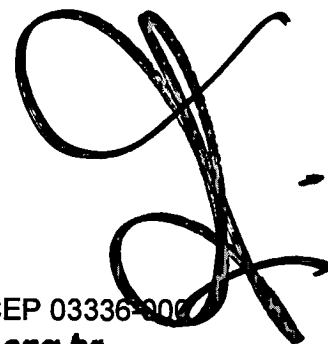
Daí, conclui-se que o valor da terra e sua respectiva capacidade de produção de renda decrescem na seguinte ordem:

- a) Usos urbanos, comerciais e industriais;
- b) Usos urbanos, residenciais;
- c) Uso rural agrícola, com terras de cultivo e pastagens cultivadas;
- d) Uso rural agrícola com terras de pastagens naturais e de exploração florestal;
- e) Terras estéreis e/ou de vegetação nativa.

Não se levando em conta a possibilidade de utilização para fins urbanos, verifica-se que as terras mais nobres, com maior capacidade de produção, devem ser reservadas às culturas, já que estas ensejam maior rentabilidade.

Feitas estas considerações preliminares, pode-se dizer que são três os métodos de avaliação usualmente aplicados às propriedades rurais:

- I. **ESTIMATIVA SEGUNDO TABELAS ESTATÍSTICAS DE VALORES DE TERRAS.**
- II. **MÉTODO COMPARATIVO OU SINTÉTICO.**
- III. **MÉTODO DA RENDA OU ANALÍTICO.**



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1. VALOR DA GLEBA:

Para avaliação da gleba em questão, será adotado o MÉTODO COMPARATIVO, que consiste na pesquisa de transações de propriedades semelhantes na região onde se localiza o imóvel avaliando.

Para determinar o valor médio do hectare na região do imóvel avaliando, serão coletadas informações entre pessoas e entidades conhecedoras do mercado imobiliário regional, abrangendo consultas junto às imobiliárias, proprietários e corretores da região.

Nos valores obtidos junto às fontes pesquisadas será considerado, somente o valor da terra, excluindo-se as demais benfeitorias tais como: culturas permanentes, equipamentos agrícolas, veículos, construções, dentre outros.

Na homogeneização dos elementos pesquisados será utilizada a tabela segundo a capacidade de uso e situação, elaborada com base no Estudo do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho. A referida tabela fornece coeficientes apropriados resultantes da conjunção dos critérios de Capacidade de Uso das Terras e de localização, permitindo, através de uma simples multiplicação, conhecer-se o valor de cada classe.

A reprodução a seguir corresponde à tabela segundo a Capacidade de Uso e Situação:

CLASSES	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ÓTIMA								
100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO								
BOA 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOA								

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
DESFAVOR								
ÁVEL 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
MÁ								
75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
PÉSSIMA								
70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140
VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO QUADRO III								

Os elementos comparativos selecionados, na sua maioria, são glebas formadas por áreas ocupadas por culturas, pasto, várzeas e matas.

O critério básico para determinar o valor médio do alqueire será feito através do desmembramento das glebas estabelecendo percentualmente em cada elemento comparativo a área com culturas, a área ocupada por matas, área de várzeas e etc.

Determinado os percentuais, serão aplicados os coeficientes indicados para cada tipo de classe de solo relacionando com as condições de acesso aos imóveis.

A média saneada irá representar o valor do alqueire homogeneizado, ou seja, o preço unitário médio de uma gleba constituída por áreas cultiváveis, estabelecendo a seguinte situação paradigma: **Classe II – Situação Boa – Coeficiente = 0,855.**

Nos valores unitários pesquisados foi aplicado um deságio de 10%, para cobrir riscos de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido deságio.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

De acordo com os coeficientes estabelecidos na Tabela “**SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO**”, para a Gleba avalianda serão indicadas as seguintes categorias:

Área de Cultura e pastagens.....	Classe II
----------------------------------	-----------

Área de Mata, Morros, Várzeas, etc.....	Classe VII
---	------------

Considerando as boas condições de localização e acesso de acordo com a Tabela de Capacidade de Uso e Situação, teremos os seguintes coeficientes para a gleba avalianda:

Área de Culturas e PastagensClasse II – situação boa..... $FL_1 = 0,855$ **Área de Mata, Morros, Várzeas, inclui área de benfeitoria**Classe VII - situação boa..... $FL_2 = 0,270$

O imóvel avaliando encontra-se aproveitado pelas seguintes áreas por classe:

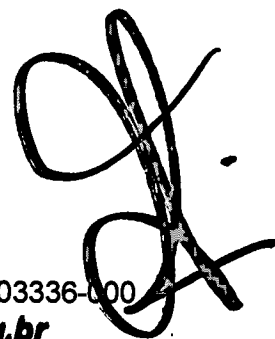
Área de Culturas e PastagensClasse II - situação boa.....**A1%****Área de Mata, Morros, Várzeas, inclui área de benfeitoria**Classe VII - situação boa.....**A2%**

Definidos os critérios acima, o valor da gleba será determinado através da seguinte expressão:

$$V_{GLEBA} = A_{GLEBA} \times \{ (FL_1 \times A1\%) + (FL_2 \times A2\%) \} \times qmf$$

Onde:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

V_{GLEBA} = Valor da Gleba

A_{GLEBA} = Área da Gleba

F_{L1} = Coeficiente Classe II – situação Boa

A1 = Área da Gleba – Classe II

F_{L2} = Coeficiente Classe VII – situação Boa

A2 = Área da Gleba – Classe VII

qmf = Valor unitário homogeneizado do hectare na região

10.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para avaliação das benfeitorias não reprodutivas encontradas no meio rural, será empregada a metodologia fundamentada na composição de preços unitários de reprodução atribuíveis às construções rurais, obtida através dos custos indicados no estudo elaborado pelo Engº Agrônomo Jalcione N.N. Diniz.

No cálculo da depreciação, será considerado o estado de conservação e a funcionalidade da benfeitoria.

Para tanto, será adotado os coeficientes de depreciação apropriados para edificações rurais, tomando-se como fonte a Tabela elaborada pelo INCRA, passamos a adotar os seguintes fatores de depreciação:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FUNCIONALIDADE			
	ADEQUADA	PARCIALMENTE	SUPERADA	RESIDUA L
	- 100%	ADEQUADA - 75%	- 50%	- 20%
Ótimo (100%)	1	0,75	0,5	0,2
Bom (80%)	0,8	0,6	0,4	0,16
Regular (60%)	0,6	0,45	0,3	0,12
Precário (40%)	0,4	0,3	0,2	0,08
Mau (20%)	0,2	0,15	0,1	0,04
Péssimo (00%)	0	0	0	0

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, o valor total do imóvel resulta da somatória dos Capitais:
Gleba + Benfeitorias, ou seja:

$$V_{\text{Imóvel}} = V_{\text{Gleba}} + V_{\text{Benfeitorias}}$$

Onde:

$V_{\text{Imóvel}}$ = valor total do imóvel

V_{Gleba} = Valor da gleba

$V_{\text{Benfeitorias}}$ = Valor das benfeitorias

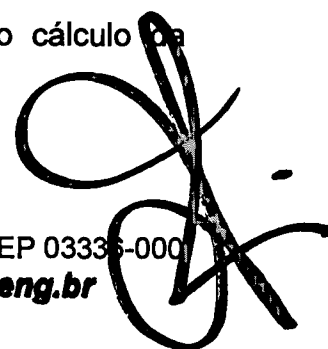
Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos para o caso em estudo:

10.4. VALOR UNITÁRIO DO HECTARE:

De acordo com a pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, foi calculado o valor unitário básico do hectare igual a: **R\$ 18.623,37 (dezoito mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos).**

10.5. VALOR DA GLEBA:

Adotando-se o valor unitário básico indicado, para o cálculo da Gleba, teremos:



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$V_{GLEBA} = A_{GLEBA} \times \{(FL_1 \times A1\%) + (FL_2 \times A2\%)\} \times qmf$$

Onde:

GLEBA:**V_{GLEBA}** = Valor da Gleba**A_{GLEBA}** = Área da Gleba = 27,1ha**FL₁** = Coeficiente Classe II – situação Boa = 0,855/0,855 = 1,00**A1** = Área da Gleba – Classe II = 75%**FL₂** = Coeficiente Classe VII – situação Boa = 0,270/0,855 = 0,315**A2** = Área da Gleba – Classe VII = 25%**qmf** = Valor unitário homogeneizado do hectare = R\$ 18.623,37

Substituindo e calculando:

$$V_{GLEBA} = 27,1ha \times \{(1,00 \times 75\%) + (0,315 \times 25\%)\} \times R\$ 18.623,37$$

V_{Gleba} “A” = R\$ 3.890.691,08

(três milhões, oitocentos e noventa mil, seiscentos e noventa e um reais e oito centavos)

10.6. VALOR DAS BENFEITORIAS:

Através dos critérios adotados no item III.2. do presente Laudo teremos para o cálculo do valor das benfeitorias:

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

CASA SEDE:

Tipo: Médio

Área Construída: 400,00m²

Valor Unitário: R\$ 1.620,68/m²

Estado de Conservação: Entre Regular e Reparo Simples

Coefficiente de Depreciação: 0,8

$$B1 = A \times vu \times 0,8$$

$$B1 = 400,00m^2 \times R\$ 1.620,68 \times 0,8 = R\$ 518.617,60$$

ÁREA DO FOGÃO A LENHA:

Tipo: Médio

Área Construída: 25,00m²

Valor Unitário: R\$ 1.620,68/m²

Estado de Conservação: Reparo Simples

Coefficiente de Depreciação: 0,6

$$B2 = A \times vu \times 0,6$$

$$B2 = 25,00m^2 \times R\$ 1.620,68 \times 0,6 = R\$ 24.310,20$$

CASA PRÓXIMA A CASA SEDE:

Tipo: Rústicas

Área Construída: 207,00m²

Valor Unitário: R\$ 1.620,68/m²

Estado de Conservação: Regular e Reparos Simples

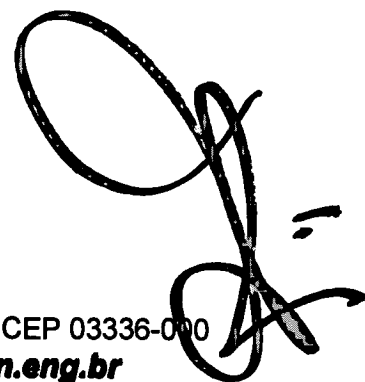
Coefficiente de Depreciação: 0,8

$$B3 = A \times vu \times 0,8$$

$$B3 = 207,00m^2 \times R\$ 1.620,68 \times 0,8 = R\$ 268.384,61$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

$$VTB = B1 + B2 + B3$$



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$VTB = R\$ 518.617,60 + R\$ 24.310,20 + R\$ 268.384,61$$

$$VTB = R\$ 811.312,41$$

Para determinação do valor das demais benfeitorias como energia elétrica, lavador de veículos, caixa d'água, cercas, etc., este Perito adotou o percentual de 30% sobre o valor das benfeitorias acima calculadas, resultando em:

$$VTB = R\$ 811.312,41 \times 1,3$$

$$VTB = R\$ 1.054.706,13$$

(um milhão, cinquenta e quatro mil, setecentos e seis reais e treze centavos)

10.7. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor Capital - Imóvel, da somatória das parcelas referentes aos Capitais: Capital - Gleba + Capital - Benfeitoria, ou seja:

$$VT_{IMÓVEL} = V_{GLEBA} + VT_{BENFEITORIAS}$$

Onde:

$$VT_{IMÓVEL} = R\$ 4.056.691,08 + R\$ 1.054.706,13$$

$$VT_{IMÓVEL} = R\$ 8.618.566,27$$

Ou em números redondos:

R\$ 8.619.000,00 (Outubro / 2021)

(Oito Milhões, Seiscentos e Dezenove Mil Reais)

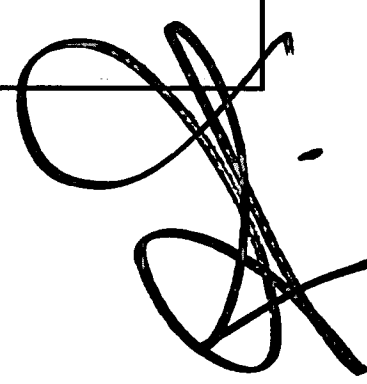
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor da cota parte (50%) do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado no município e comarca de Votuporanga em São Paulo, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 4.310.000,00
(Outubro / 2021)

(Quatro Milhões, Trezentos e Dez Mil Reais)



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 32 (trinta e duas) laudas impressas no anverso destas, acompanham o presente 01 (um) anexo, conforme descrito abaixo, sendo esta última lauda que vai datada e assinada.

Anexo I - Documentação Fotográfica

São Paulo, 29 de Outubro de 2021.

Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

545
8***Fábio Martin***

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 01 – Vista da Estrada Municipal de chão batido que corta o Sítio Santo Antonio.



Foto 02 - Outra vista da Estrada Municipal tomada em sentido contrário.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 03 - Vista geral da entrada da casa sede.



Foto 04 - Outra vista da casa sede.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 05 - Vista lateral da casa sede.



Foto 06 - Vista da varanda lateral da casa sede.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**Foto 07** - Vista da varanda aos fundos da casa sede.**Foto 08** - Vista da varanda ao lado da casa sede.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 09 - Vista da porta de entrada e da varanda a frente da casa sede.



Foto 10 - Vista da sala da casa sede.

550
76

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



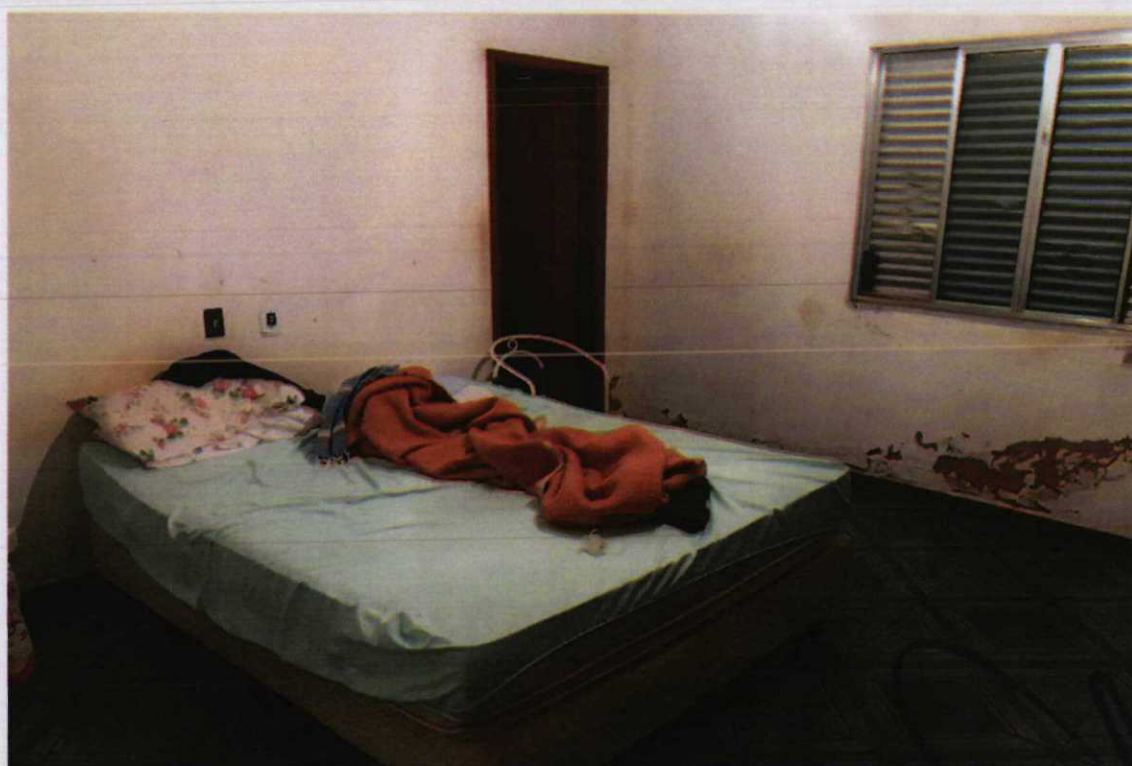
Foto 11 - Vista do banheiro social da casa sede.



Foto 12 - Vista do quarto 01 da casa sede.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**Foto 13** - Vista do quarto 02 da casa sede.**Foto 14** - Vista da suíte da casa sede.

552
38

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 15 - Vista do banheiro da suíte.



Foto 16 - Vista da copa da casa sede.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**Foto 17 - Vista da cozinha da casa sede.****Foto 18 - Vista do espaço do fogão a lenha da casa sede.**

554

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 19 - Vista da entrada de veículos ladrilhada da casa sede.



Foto 20 - Vista da área ladrilhada a frente da casa sede.

[Handwritten signature in blue ink]

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

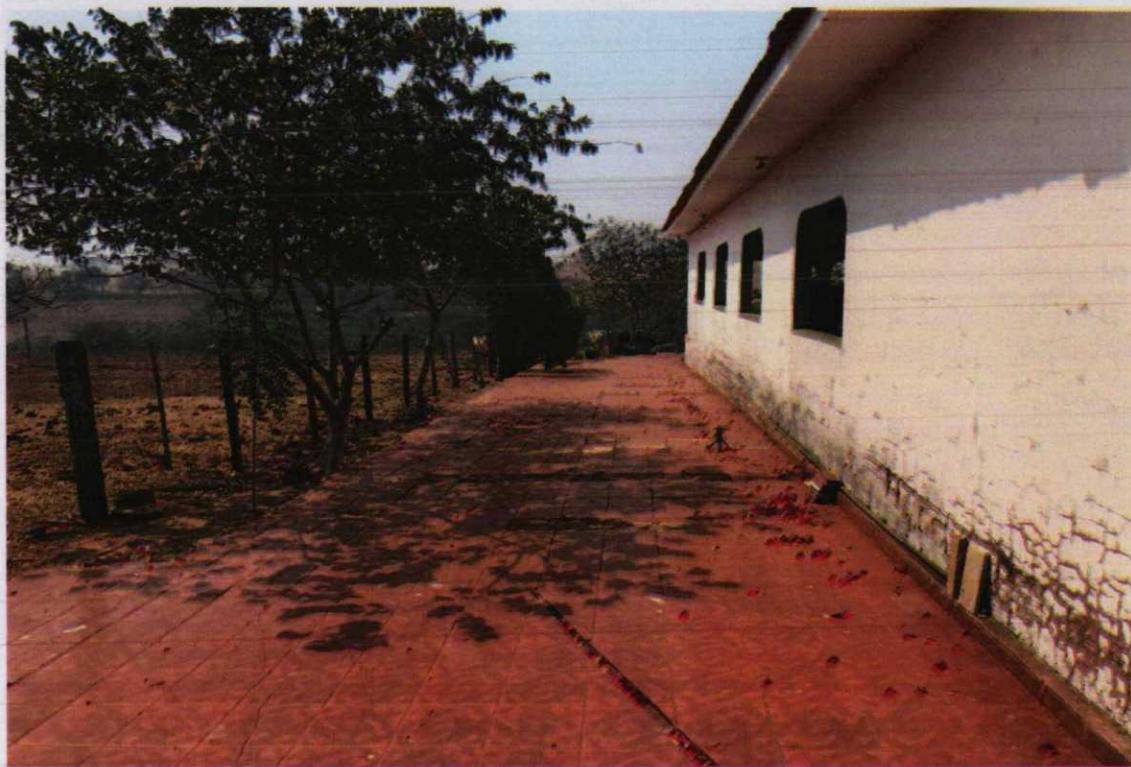


Foto 21 - Vista de área ladrilhada ao lado da casa sede.



Foto 22 - Vista de área ladrilhada aos fundos da casa sede.

556
8**Fábio Martin**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 23 - Vista de área ladrilhada entre a casa sede e a tulha.



Foto 24 - Vista de área ladrilhada ao lado da tulha.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**Foto 25 - Vista da tulha.****Foto 26 - vista do local onde se localizava o paiol.**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 27 - Vista do lavador de veículos.



Foto 28 - Vista da caixa d'água.

551
7

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 29 - vista da casa próxima a casa sede.



Foto 30 - Vista da churrasqueira na garagem da casa próxima a casa sede.

[Handwritten signature in blue ink]

568

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 31 - Vista da sala da casa próxima a casa sede.



Foto 32 - vista do banheiro da casa próxima a casa sede.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 33 - Vista da cozinha da casa próxima a casa sede.

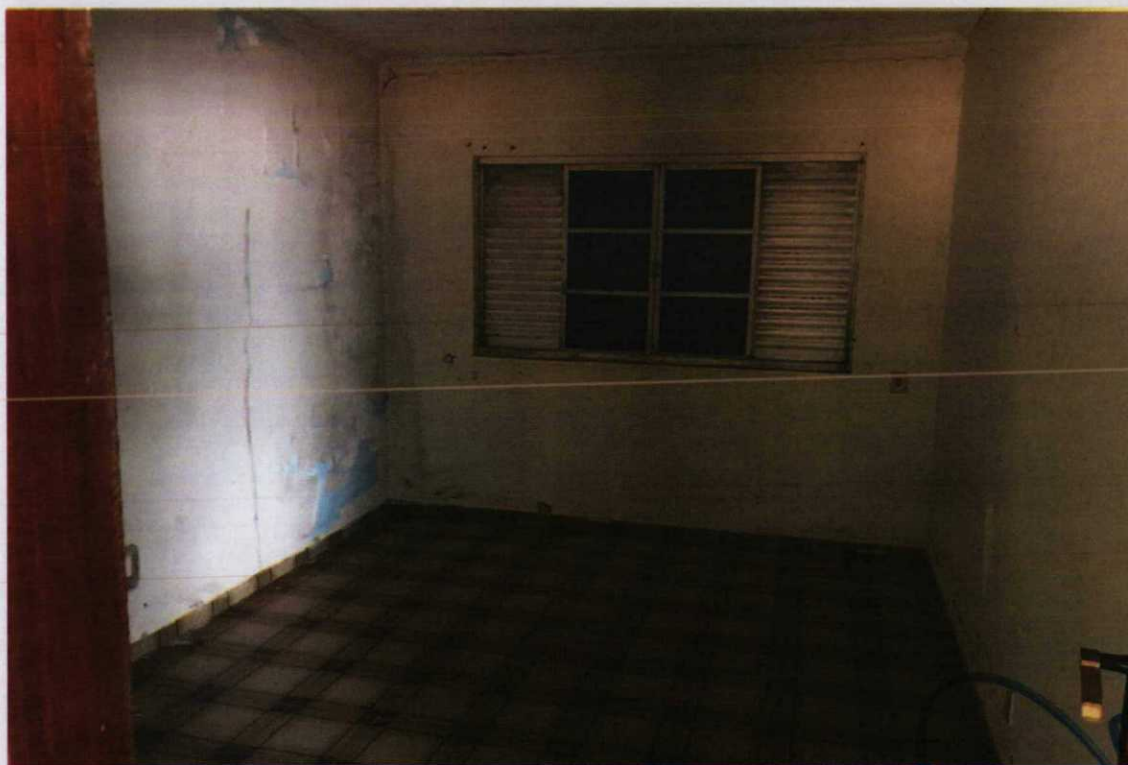


Foto 34 - Vista do quarto 01 da casa próxima a casa sede.

562

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 35 - Vista do quarto 02 da casa próxima a casa sede.



Foto 36 - Vista geral do pasto do Sítio Santo Antônio.

[Handwritten signature in blue ink]

563
3**Fábio Martin**

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Foto 37 - Outra vista do pasto do Sítio Santo Antônio.

A large, stylized blue signature, likely belonging to Fábio Martin, written in a cursive, looping style.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0360791 - 11 / 95

009 2 FVIP.21.00008673-4 101121 1521 02

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil, registro no CREA nº 5060203570, perito judicial, nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por - **BANCO DO BRASIL S.A.** em face de **GENTIL JOAQUIM DA SILVA**, após entregar o Laudo Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requer a liberação dos honorários periciais conforme MLE anexo.

Termos em que
Pede e Espera Deferimento.
São Paulo, 29 de Outubro de 2.021

Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Jatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0360791-11.1995.8.26.0009

Nome do beneficiário do levantamento: FÁBIO MARTIN

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA: 5060203570

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do
depósito: 507**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 8.600,00

CPF ou CNPJ: 077.476.538-08

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL

AGÊNCIA: 4859-3

CONTA CORRENTE: 700.265-3

Observações:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar - Vila Diva
CEP: 03345-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3489-4624 - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

- CONCLUSÃO -

Em 31 de janeiro de 2022
Faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito
Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite
Eu, Tatiana Zucolin, Chefe de Seção Judiciário, digitei.

Processo nº: 0360791-11.1995.8.26.0009
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito
Requerente: Banco do Brasil S.a.
Requerido: Gentil Joaquim da Silva e outro

Juíza de Direito: **Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite**

VISTOS.

Fls. 512/563 (laudo pericial): à manifestação das partes.

Fls. 564/565: expeça-se mandado de levantamento eletrônico, em favor do perito, observada ordem cronológica.

Int.

São Paulo, 31 de janeiro de 2022.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0045/2022, foi disponibilizado na página 4214/4216 do Diário de Justiça Eletrônico em 02/02/2022. Considera-se a data de publicação em 03/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
DOMINGOS SANCHES (OAB 52598/SP)
Paulo Roberto Joaquim dos Reis (OAB 23134/SP)

Teor do ato: "VISTOS. Fls. 512/563 (laudo pericial): à manifestação das partes. Fls. 564/565: expeça-se mandado de levantamento eletrônico, em favor do perito, observada ordem cronológica."

SÃO PAULO, 2 de fevereiro de 2022.

Clóvis Valente Dos Reis
Escrevente Técnico Judiciário

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) DIRIGENTE DO 2º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL
IX - VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº 0360791-11-1995.826009 (+ Apensur)

SEÇÃO Execução de Título

REQUERENTE: DOMINGOS SANCHES

(Advogado ou Estagiário de Direito regularmente inscrito na OAB)

ENDEREÇO- R. MARIA DA FÉ 773 V. PRUDENTE

TELEFONE: 23456855. 93804 0379

Eu, advogado/estagiário acima identificado, requeiro carga dos autos do processo em referência, por 01 (uma) hora, nos termos do artigo 40, § 2º, do Código de Processo Civil e normativos da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP.

SÃO PAULO, 08/02/22



(assinatura do advogado/estagiário)

OAB/ nº

Horário de Entrega dos Autos ao Advogado ou Estagiário:

16:33 

(visto do Dirigente ou Escrevente e matrícula)

Horário de Devolução dos Autos à serventia:

(Escrev. Técnico)

CERTIDÃO

Certifico e cpo fê expedido de
do do livro nº eletrônico,
em favor do perito,

.....

Em de
Eu, Escr., substor.



(http://www.bb.com.br)

Comprovante de Resgate de Depósito Judicial

7

Comprovante de Resgate Justiça Estadual

Numero de Protocolo : 00000000057769903
Processo : 03607911119958260009
Numero do Alvará : 20220221120743087527
Data do Alvará : 21/02/2022
Data do Levantamento : 21/02/2022
Beneficiário : FABIO MARTIN
CPF/CNPJ : 077.476.538-08
Agência do Resgate : 5905 ESC MUN SP LESTE

DADOS DO RESGATE

Valor do Capital : R\$ 8.600,00
Valor dos Rendimentos: R\$ 333,87
Valor Bruto Resgate : R\$ 8.933,87
Valor do IR : R\$ -0,00
Valor Líquido Resgate: R\$ 8.933,87

DADOS DO CRÉDITO

Finalidade : Crédito em C/C BB
Banco : Banco do Brasil S.A.
Agência : 4859
Conta : 00000700265-3
Titular da Conta : FABIO MARTIN
CPF/CNPJ : 077.476.538-08
Valor Líq. Pagamento : R\$ 8.933,87
Data do Pagamento : 07/03/2022

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Conta Resgatada : 0400125403108

Autenticação Eletrônica: 9293FB751E35FE54

Acesse seus comprovantes diretamente no site
www.bb.com.br, no menu Judiciário > Serviços
Exclusivos > Depósito Judicial > Comprovantes.
Clientes BB também podem acessar no Autoatendi-
mento Pessoa Física e Gerenciador Financeiro.

Em 09/05/22

Junto a estes autos

☒ petição (04)

☐ petição e documentos

☐ ofício

☐ mandado

☐ AR

☐ outros _____

Tatiana Zucolin – Chefe de Seção Judiciária ⁸

DOMINGOS SANCHES & ADVOGADOS ASSOCIADOS**DOMINGOS SANCHES****THAÍS SANCHES MICHELINI***Desde 1978*

R. Maria Daffré, nº 773 – Vila Prudente – CEP: 03150-020 – São Paulo – Brasil
Fone/Fax: (55 11) 2345-6855/2345-6801 – E-mail: domingossanchesadv@gmail.com

A(o) Excelentíssimo(a) Sra. Dr(a). Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível
do Foro Regional de Vila Prudente.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO Nº 0360791-11.1995.8.26.0009
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A.
REQUERIDOS: GENTIL JOAQUIM DA SILVA E OUTROS

DOMINGOS SANCHES, já qualificado como
advogado nos autos representando os Requeridos, vem,
respeitosamente à presença de Vossa Excelência para requerer o
seguinte:

1. A juntada da notificação extrajudicial da ex-esposa de "GENTIL JOAQUIM DA SILVA", "MARLENE PRANDINI" e da filha "JACQUELINI PRANDINI DA SILVA" para que as mesmas considerem nulas todas as procurações *ad judicium* que outorgaram ao advogado que está subscreve em todos os processos movidos pelo BANCO DO BRASIL S/A., contra os Requeridos.
2. Assim sendo as NOTIFICADAS, tem conhecimento de que, querendo, podem e devem contratar livremente outros advogados para representá-las nos autos referidos e destacando-se o **processo em epígrafe**.

Termos em que,
P. deferimento.

São Paulo, 09 fevereiro de 2022

Dr. Domingos Sanches – OAB 52.598SP

DOMINGOS SANCHES & ADVOGADOS ASSOCIADOS**DOMINGOS SANCHES****THAÍS SANCHES MICHELINI***Desde 1978*

R. Maria Daffré, nº 773 – Vila Prudente – CEP: 03150-020 – São Paulo – Brasil
Fone/Fax: (55 11) 2345-6855/2345-6801 – E-mail: sanchesadvogados@ig.com.br

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**NOTIFICANTE:**

DR. DOMINGOS SANCHES, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 52.598-SP, com escritório profissional nesta Capital do Estado de São Paulo à Rua Maria Daffre, 773, CEP. 03150-020.

NOTIFICADAS:

MARLENE PRANDINI, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 9.412.437-SSP/SP, CPF. 011.195.588-24, e JACQUELINI PRANDINI DA SILVA, brasileira, solteira, comissária de bordo, portadora da cédula de identidade RG. 37.453.825-6-SSP/SP, CPF. nº 364.942.768-06. Ambas residentes e domiciliadas nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Gabriele de Annunzio, nº 624, apto. 183-A, Bairro Campo Belo – CEP: 04619-002.

NOTIFICAÇÃO:

1. PARA QUE AS NOTIFICADAS NÃO VENHAM A ALEGAR DESCONHECIMENTO DE QUE TODAS AS PROCURAÇÕES *AD JUDICIA*, QUE OUTORGARAM AO ADVOGADO QUE ESTÁ SUBSCREVE, PARA EVENTUALMENTE REPRESENTÁ-LAS NOS PROCESSOS MOVIDOS PELO BANCO DO BRASIL S/A. CONTRA GENTIL JOAQUIM DA SILVA, E ESPECIALMENTE NOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAL, PROCESSO Nº 0360791-11.1995.8.26.0009, EM TRÂMITE NA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE VILA PRUDENTE, DEVEM SER CONSIDERADAS NULAS DE PLENO DIREITO.
2. PARA QUE AS NOTIFICADAS PROVIDENCIEM OUTRO ADVOGADO (A), PARA REPRESENTÁ-LAS, VISTO QUE A PRESENTE NOTIFICAÇÃO SERÁ JUNTADA NOS AUTOS, PARA PRESERVAR OS DIREITOS DO NOTIFICANTE

ATENCIOSAMENTE.


Dr. Domingos Sanches
OAB 52.598-SP

**REIS**
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX DA COMARCA DE VILA PRUDENTE, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO**0360791-11.1995.8.26.0009*****03607911119958260009***

009 2 F800.22.00045078-4 210222 1052 398

BANCO DO BRASIL S/A, por seus advogados infra-assinados, nos autos em que contende com **GENTIL JOAQUIM DA SILVA - ME**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados infra-assinados, requerer o que segue:

Nobre Julgador, é a presente para esclarecer que este exequente está providenciando a manifestação sobre o laudo pericial acostado as fls. 512/563. No entanto, tendo em vista a complexidade do caso, requer a dilação de prazo por 15 (quinze) dias.

No mais, visando eventual possibilidade de composição entre as partes, desde já, informa os meios disponíveis para contato: (16) 3602-5025 / (16) 3602-5000 / 0800 945 5000.

115414-COB-BB
ISABELLA CAMPOS
2016761

Foro Regional IX Vila Prudente
2º Ofício Cível
2554-0000 FEM



03 MAR 2022



NANCI TERUMI KATO
Escrivã Judicial

**REIS**
ADVOGADOS

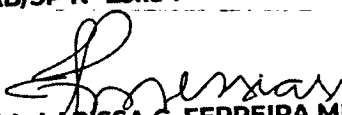
Finalmente, requer-se que nas publicações e intimações emanadas deste juízo, passe a constar exclusivamente o nome do advogado **PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS, OAB/SP nº 23.134**, com escritório na Avenida Oswaldo Perrone, nº. 260 – Bebedouro/SP, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede deferimento.

Bebedouro/SP, 17 de fevereiro de 2022.

DR. PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS
OAB/SP Nº 23.134


DRA. LARISSA C. FERREIRA MESSIAS
OAB/SP Nº 289.357

DR. DANIEL DE SOUZA
OAB/SP Nº 150.587

DRA. CLICIA DO N. VECCHINI
OAB/SP Nº 304.688

**REIS**
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO, DO ESTADO
DE SÃO PAULO

PROCESSO: 0360791-11.1995.8.26.0009



03607911119958260009

BANCO DO BRASIL S/A, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, que contende com **GENTIL JOAQUIM DA SILVA - ME** vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados infra-assinados, expor e requerer o quanto segue:

A dilação do prazo por mais 20 (vinte) dias, a fim de que o exequente providencie o necessário para prosseguimento do feito.

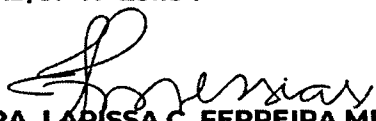
Outrossim, oportuno protestar para que as publicações e intimações oriundas deste r. juízo sejam veiculadas na Imprensa Oficial, exclusivamente, o nome de **PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS, OAB/SP nº 23.134**, sob pena de nulidade.

No mais, visando eventual possibilidade de composição entre as partes, desde já, informa os meios disponíveis para contato: (16) 3602-5025 / (16) 3602-5000 / 0800 945 5000.

Termos em que,
pede deferimento.
Bebedouro/SP, 25 de Fevereiro de 2022.

DR. PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS
OAB/SP Nº 23.134

DR. DANIEL DE SOUZA
OAB/SP Nº 150.587


DRA. LARISSA C. FERREIRA MESSIAS
OAB/SP Nº 289.357

DRA. CLICIA DO N. VECCHINI
OAB/SP Nº 304.688

[15414] - ML-CONTROLADORIA

2027298



009 2 FEB. 22. 00005779-0 030322 1046 818

