



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ASSIS

FORO DE ASSIS

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Lício Brandão de Camargo, 50, ., Vila Clementina - CEP

19802-300, Fone: (18) 3322- 6011, Assis-SP - E-mail:

assis1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1001469-54.2022.8.26.0047**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**
 Executado: **Pc Lima Comércio de Combustíveis Eireli e outros**
 Prazo para Cumprimento: *** dias**

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ASSIS DA COMARCA DE ASSIS

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Luciano Antonio De Andrade, MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Assis, Estado de São Paulo, na forma da lei.

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: Residência 01 do Residencial Villanueva de Córdoba, com entrada pelo nº 555 da Rua Tupinambas, 555, Vila Alzira, CEP 09195-110, Santo André - SP; possui uma área privativa de 96,09m², área comum de divisão não proporcional de 9,90m², área comum de divisão proporcional de 5,19m², perfazendo uma área total construída de 111,18m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e partes comuns igual a 0,3395, ou 33,95%, ou ainda, 83,00m². Matrícula sob nº 104.888 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André-SP.

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [sryfra] ou senha anexa.

PROCURADORE(ES): Dr(a). Fábio Gindler de Oliveira, OAB nº 173757/SP.

Dr(a). Jaeme Lucio Gemza Brugnorotto, OAB nº 248330/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Assis, 03 de maio de 2023. ANDRE DELAQUA, Coordenador.

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

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO
FORUM DE SANTO ANDRÉ – SP.**

AUTOS nº. 1012776-02.2023.8.26.0554

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRUÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS** requerida por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.** em face de **PC LIMA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI E OUTROS**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

RESUMO

Imóvel situado na Rua Tupinambás, nº 555 (casa 1) – Vila Alzira na cidade de Santo André/SP.

Matrícula	Imóvel	Valor
nº 104.888 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP	Terreno e benfeitoria – Rua Tupinambás nº 555 - casa 1	<u>R\$ 413.000,00</u> (quatrocentos e treze mil reais)



Vista da fachada do imóvel avaliando.

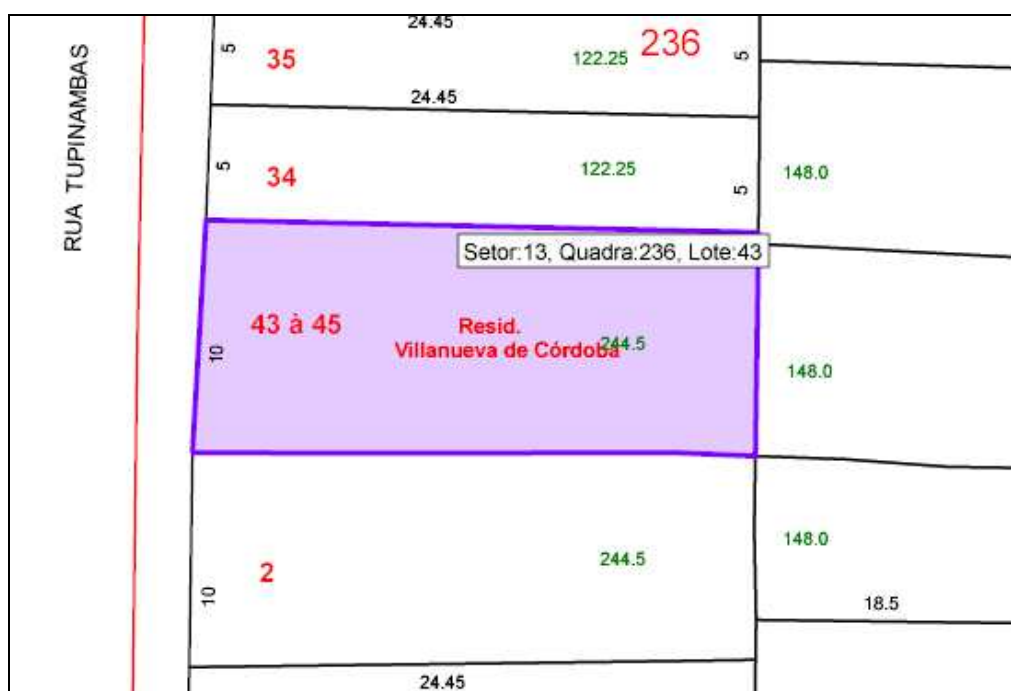
I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	04
II – VISTORIA.....	04
1. LOCALIZAÇÃO.....	04
2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES.....	05
3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	06
4. ACESSO.....	06
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	07
6. BENFEITORIAS.....	07
7. CROQUI DO IMÓVEL.....	09
8. FOTOS ILUSTRATIVAS.....	10
III - AVALIAÇÃO.....	34
1. CRITÉRIO ADOTADO.....	34
2. MÉTODO EVOLUTIVO.....	36
3. VALOR DO TERRENO.....	45
4. VALOR DA BENFEITORIA.....	46
5. VALOR DO IMÓVEL.....	48
IV – QUESITOS.....	48
V – CONCLUSÃO.....	53
V - ENCERRAMENTO.....	53

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme recorte do Mapa Digital da cidade de Santo André o imóvel situa-se no Setor 13 e Quadra 236, possuindo um índice fiscal de 616,00 para o exercício de 2023.



3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Brasília, Rangel Pestana e Pereira Barreto, Ruas Carijós e Juquiá. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por casas de padrão simples.

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 2ª. zona – Residencial Padrão Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 25,00 metros a 40,00 metros.

4. ACESSO

Através da Avenida Edson Danilo Dotto e Rua Carijós, distando aproximadamente a 3.0 km do centro de Santo André/SP.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 10,00 metros de frente para a Rua Tupinambás, encerrando a área de 244,50 m² conforme matrícula nº 104.888 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, segue adiante transcrição parcial da matrícula em referência:

“IMÓVEL: Residência 01 do Residencial Villanueva de Córdoba, com entrada pelo nº 555 da Rua Tupinambás; possui uma área privativa de 96,09m²; área comum de divisão não proporcional de 9,90m²; área comum de divisão proporcional de 5,19m², perfazendo uma área total construída de 111,18m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e partes comuns igual a 0,3395, ou 33,95%, ou ainda, 83,00 m²”

6. BENFEITORIAS

No terreno do imóvel avaliando está erigida uma benfeitoria residencial assobradada com 02 (dois) pavimentos, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

- Pavimento térreo:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Lavabo	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

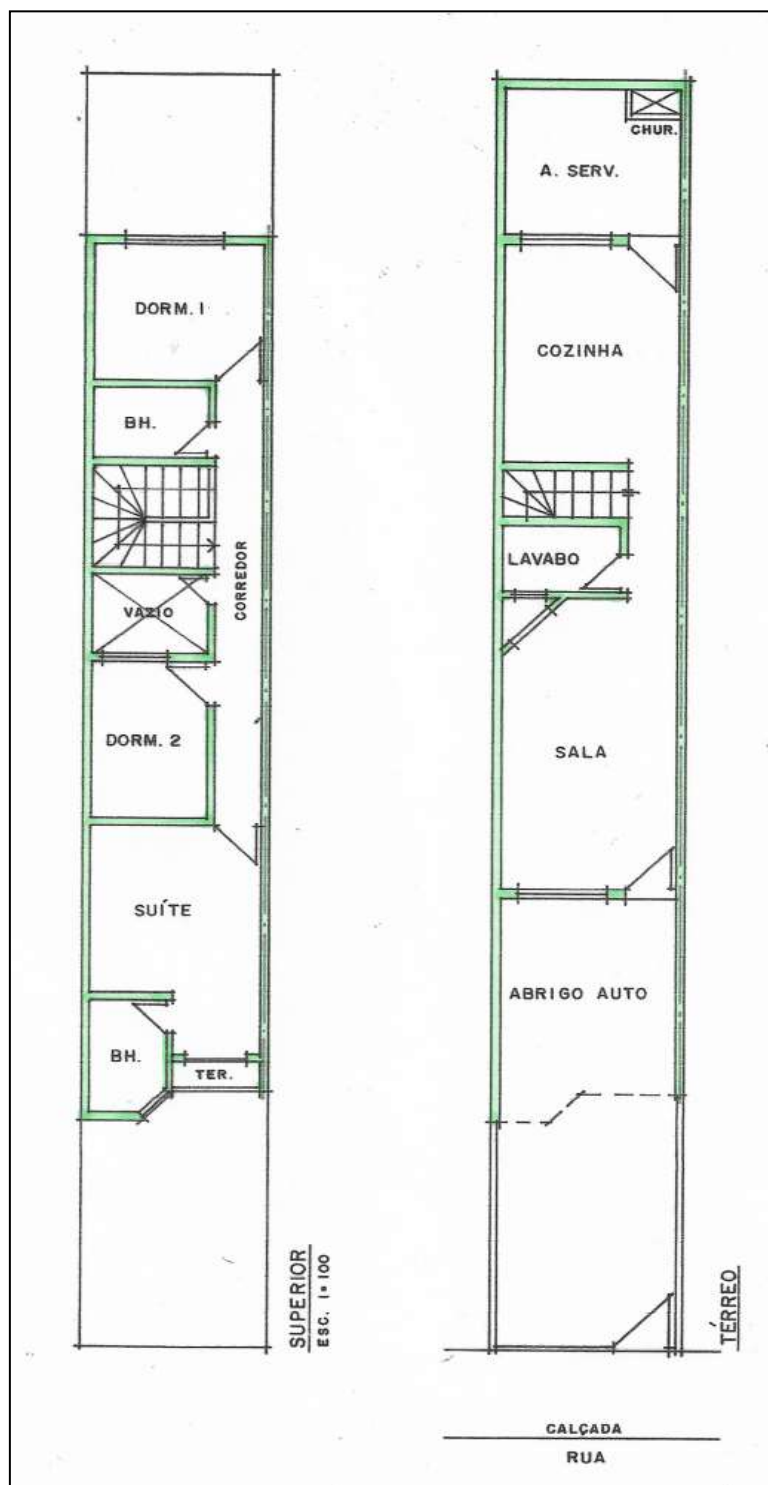
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo / pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Lavanderia	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura grafiato
	Teto	: Telha cerâmica
- <u>Pavimento superior:</u>		
Dormitório suíte	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Varanda	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

7. CROQUI DO IMÓVEL



8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Tupinambás, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Tupinambás.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da garagem.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do pavimento térreo:



Foto nº. 5 – Outra vista da garagem.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Outra vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da lavanderia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do pavimento superior:



Foto nº. 13 – Vista do corredor de circulação.



Foto nº. 14 – Vista do dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Outra vista do dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista do banheiro suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Outra vista do banheiro suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista da varanda.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Outra vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Foto nº. 22 – Outra vista do dormitório 2.



Foto nº. 23 – Vista do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Foto nº. 24 – Vista da ventilação.

1. CRITÉRIO ADOTADO

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 2ª. zona – Residencial Padrão Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 25,00 metros a 40,00 metros.

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente à faixa intermediária do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,497, onde teremos a seguinte descrição:

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Local : Rua Itararé nº 81
 Fonte : Invictus Imóveis
 Informante : Sra. Aline
 Oferta : R\$ 1.350.000,00
 Área : 400,00 m²
 Observação : Casa padrão simples
 Área construída : 327,00 m²
 Obsolescência : 0,276 (h)
 Valor da const. : R\$ 221.060,58

Telefone : 4432-4112
Data : dez/2023
Frente : 10,00 m

Padrão : 1,251
Idade : 50 anos

1. Fator elasticidade: 0,90
2. Coeficiente de frente: $(10,00/10,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Coeficiente de transposição: $616,00/616,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 1.350.000,00 \times 0,90 - R\$ 221.060,58)}{400,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,006 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = \text{R\$ } 2.484,84/\text{m}^2$$



Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Local	: Rua Itararé nº 217	Ind. Fiscal	: 616,00
Fonte	: Maktub Negócios Imobiliários		
Informante	: Sra. Bersani	Telefone	: 4432-1353
Oferta	: R\$ 670.000,00	Data	: dez/2023
Área	: 120,00 m²	Frente	: 6,00 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 164,00 m²		
Obsolescência	: 0,757 (d)	Padrão	: 1,497
Valor da const.	: R\$ 363.880.42	Idade	: 25 anos

1. Fator elasticidade: 0,90
2. Coeficiente de frente: $(10,00/6,00)^{0,20} = 1,108$
3. Coeficiente de profundidade: $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$
4. Coeficiente de transposição: $616,00/616,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \text{R\$ } 2.443,00/\text{m}^2$$



Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Local : Rua Itararé nº 50
 Fonte : Atitude Imóveis
 Informante : Sra. Genise
 Oferta : R\$ 580.000,00
 Área : 103,00 m²
 Observação : Casa padrão simples
 Área construída : 128,00 m²
 Obsolescência : 0,710 (d)
 Valor da const. : R\$ 310.143,63

Ind. Fiscal : 616,00
Telefone : 4336-9900
Data : dez/2023
Frente : 10,00 m

Padrão : 1,743
Idade : 30 anos

1. Fator elasticidade: 0,90
2. Coeficiente de frente: $(10,00/10,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade: $(2,00)^{0,50} = 1,414$
4. Coeficiente de transposição: $616,00/616,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 580.000,00 \times 0,90 - R\$ 310.143,63)}{103,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,414 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = \text{R\$ } 2.908,84/\text{m}^2$$



Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Local : Rua Itararé nº 310
 Fonte : Apriori Imóveis
 Informante : Sra. Andressa
 Oferta : R\$ 690.000,00
 Área : 125,00 m²
 Observação : Casa padrão simples
 Área construída : 171,00 m²
 Obsolescência : 0,741 (c)
 Valor da const. : R\$ 371.392,63

Ind. Fiscal : 616,00
Telefone : 4316-7100
Data : dez/2023
Frente : 5,00 m

Padrão : 1,497
Idade : 30 anos

1. Fator elasticidade: 0,90
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Coeficiente de transposição: $616,00/616,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 690.000,00 \times 0,90 - R\$ 371.392,63)}{125,00 \text{ m}^2} \times (1,149 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = \text{R\$ } 2.294,39/\text{m}^2$$



Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Local	: Rua Saraiva nº 125	Ind. Fiscal	: 616,00
Fonte	: Imobiliária Jardim Santo André		
Informante	: Sr. Denis	Telefone	: 4990-4288
Oferta	: R\$ 800.000,00	Data	: dez/2023
Área	: 171,00 m²	Frente	: 6,00 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 219,00 m²		
Obsolescência	: 0,687 (c)	Padrão	: 1,497
Valor da const.	: R\$ 440.980,93	Idade	: 35 anos

1. Fator elasticidade: 0,90
2. Coeficiente de frente: $(10,00/6,00)^{0,20} = 1,108$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Coeficiente de transposição: $616,00/616,00 = 1,000$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 1.807,91/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Tomé de Souza nº 520	Ind. Fiscal	: 616,00
Fonte	: Edmur Imóveis		
Informante	: Sr. Danilo	Telefone	: 4996-9900
Oferta	: R\$ 750.000,00	Data	: dez/2023
Área	: 200,00 m²	Frente	: 10,00 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 212,00 m²		
Obsolescência	: 0,629 (c)	Padrão	: 1,743
Valor da const.	: R\$ 455.072,98	Idade	: 40 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,90
2. Coeficiente de frente: $(10,00/10,00)^{0,20} = 1,000$
3. Coeficiente de profundidade: $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$
4. Coeficiente de transposição: $616,00/616,00 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 750.000,00 \times 0,90 - R\$ 455.072,98) \times (1,000 + 1,118 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{200,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_6 = R\$ 1.229,39/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 2.484,84/m ²
2.....	R\$ 2.443,00/m ²
3.....	R\$ 2.908,84/m ²
4.....	R\$ 2.294,39/m ²
5.....	R\$ 1.807,91/m ²
6.....	R\$ 1.229,39/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 13.168,37}{6 \text{ elementos}} = R\$ 2.194,73/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 2.194,73/m^2 \times 0,700 = R\$ 1.536,31/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 2.194,73/m^2 \times 1,300 = R\$ 2.853,15/m^2$$

Eliminando o elemento mais discrepante nº 06, teremos a seguinte média aritmética saneada:

$$Mas = \frac{R\$ 13.168,37 - R\$ 1.229,39}{5 \text{ elementos}} = R\$ 2.387,79/m^2$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

LIMITES:

Inferior : R\$ 2.387,79/m² x 0,700 = R\$ 1.671,46/m²

Superior : R\$ 2.387,79/m² x 1,300 = R\$ 3.104,13/m²

Mas = **R\$ 2.387,79/m²** para dezembro de 2023
(dois mil trezentos e oitenta e sete reais e setenta e nove centavos)

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Frente (C_f)

$$C_f = (F_r/F_a)^{0,25}$$

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,25}$$

$$C_f = 1,000$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

$$C_p = (P_r/P_a)^{0,50}$$

$$C_p = (25,00/24,45)^{0,50}$$

$$C_p = 1,011$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = V_u \times A_t / (C_f + C_p - 2,000 + 1,000) \times FI$$

V_T = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 2.387,79/m²

A_t = área total do terreno = 244,50 m²

C_f = coeficiente de frente = 1,000

C_p = coeficiente de profundidade = 1,011

FI = fração ideal = 0,3395

$$V_T = R\$ 2.387,79/m^2 \times 244,50 m^2 / (1,000 + 1,011 - 2,000 + 1,000) \times 0,3395$$

V_T = **R\$ 196.048,54** para dezembro de 2023
(cento e noventa e seis mil quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos)

4. VALOR DA BENFEITORIA

4.1. Valor Unitário da Benfeitoria

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa média do item 1.2.4 – Casa padrão simples, ou seja: 1,497 de R8N.

Casa

Classe	: Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	: Casa padrão simples
Vida Referencial	: 70 anos
Valor Residual	: 20 %
Idade aparente da edificação	: 15 anos
Estado de conservação	: Ref. e – Necessitando de reparos simples
Área construída aferida no local	: 96,09 m ²

$$V_{ub} = 1,497 \times R8N \text{ (dezembro/2023 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 1,497 \times R\$ 1.957,93/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\underline{R\$ 2.931,02/m^2}} \text{ para dezembro de 2023}$$

(dois mil novecentos e trinta e um reais e dois centavos)

4.2. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para a benfeitoria será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_o = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck = $15/70 = 0,2142 \rightarrow 21,42 \%$

$K = 0,713$ (e)

$$F_o = 0,20 + 0,713 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,770$$

4.3. Valor da Benfeitoria (V_b)

$V_b = V_{ub} \times F_o \times A$, onde:

V_b = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 2.931,02/m²

A = Área construída = 96,09 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,770

$$V_b = \text{R\$ } 2.931,02/\text{m}^2 \times 0,770 \times 96,09 \text{ m}^2$$

$V_b = \text{R\$ } 216.864,11$ para dezembro de 2023
(duzentos e dezesseis mil oitocentos e sessenta e quatro reais e onze centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5. VALOR DO IMÓVEL

O valor do total do imóvel avaliado será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitoria:

$$V_i = V_T + V_b$$

$$V_i = R\$ 196.048,54 + R\$ 216.864,11$$

$$V_i = R\$ 412.912,65$$

Ou em números comerciais

$V_i = \underline{\text{R\$ 413.000,00}}$ para dezembro de 2023
(quatrocentos e treze mil reais)

IV - QUESITOS

4.1 Da requerente fls. 46/47

1) Queira o Sr Perito indicar o endereço completo do imóvel objeto da perícia;

Resposta: O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Tupinambás, nº 555 (casa 1) – Vila Alzira na cidade de Santo André/SP.

2) Queira o Sr Perito classificar as condições de acesso, identificar a existência de transporte público nas imediações e demais serviços ofertados à coletividade;

Resposta: A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Brasília, Rangel Pestana e Pereira Barreto, Ruas Carijós e Juquiá. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por casas de padrão simples.

3) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel, citando as características construtivas genéricas, estado de conservação e destinação;

Resposta: O imóvel avaliando trata-se de edificação residencial assobradada com padrão construtivo simples e necessitando de reparos simples.

4) Queira o Sr Perito classificar o padrão de acabamento do imóvel, segundo preceitos indicados na NBR 12721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Resposta: Conforme NBR 12721, o imóvel pode ter seu acabamento enquadrado em Padrão Normal.

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Resposta: O imóvel avaliando possui 96,09 m², verificado in loco por ocasião da vistoria.

Resposta: O terreno onde está inserido o imóvel avaliando possui formato regular e topografia plana, com 10,00 m² para a Rua Tupinambás encerrando a área de 244,45 m² conforme matrícula nº 104.888 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Resposta: Conforme mapa digital da cidade de Santo André, o imóvel avaliando está inserido em macrozona urbana.

Dados do Lote	
CLASSIFICACAO FISCAL:	13.236.043
TIPO DE LOGRADOURO:	RUA
TITULO DO LOGRADOURO:	
NOME DO LOGRADOURO:	TUPINAMBÁS
NUMERO:	555
CODIGO POSTAL:	09195-110
NOME DO BAIRRO OFICIAL:	VILA ALZIRA
NOME DO LOTEAMENTO:	VL ITARARE
MACROZONEAMENTO:	MACROZONA URBANA
ZONEAMENTO:	ZONA DE QUALIFICACAO URBANA
ZONEAMENTO ESPECIAL:	-

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Resposta: O valor de mercado do imóvel avaliando corresponde a R\$ 413.000,00 (quatrocentos e treze mil reais) para dezembro de 2023.

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Graus		III	II	I	Obtido
Pontuação mínima		10	6	4	9

O grau de fundamentação do laudo oficial corresponde a grau II. Por ocasião da elaboração do laudo esta perita se utilizou de 06 (seis) elementos que se encontravam em oferta na região geoeconômica do imóvel avaliando, todos os elementos foram confirmados por corretores cujo nome e telefone se encontram indicados no Laudo Oficial.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO
FORUM DE SANTO ANDRÉ – SP.**

AUTOS nº. 1012776-02.2023.8.26.0554

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRUÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS** requerida por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.** em face de **PC LIMA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI E OUTROS**, vem respeitosamente apresentar as seus:

ESCLARECIMENTOS

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Conforme decisão de fls. 179, seguem os esclarecimentos necessários:

I – DAS CRÍTICAS

1.1 dos patronos da requerida – fls. 117/118

Os ilustres patronos da requerida consubstanciam suas críticas no seguinte ponto:

- que a avaliação apresentada não condiz com o real valor do imóvel;

Esclarecimentos: Não procede a crítica dos ilustres patronos. Para elaboração do laudo oficial, esta perita seguiu rigorosamente as recomendações preconizada na Norma ABNT 14653 -2 e estudos do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), homogeneizando as amostras com tratamento por fatores, onde foram cuidadosamente selecionados os imóveis localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Para compor a homogeneização do laudo oficial foram utilizados 06 (seis) elementos comparativos que se encontravam em oferta por ocasião da vistoria, todos os elementos estão sendo comercializados por imobiliárias localizadas na mesma cidade do imóvel avaliando, indicando nome e telefone do corretor que forneceu as informações.

Vale ressaltar que os ilustres patronos juntaram 02 (duas) opiniões de corretores da cidade de Rio Claro/SP, as quais não seguem os parâmetros das normas vigentes para avaliação e cujo único fulcro é aumentar o valor do imóvel avaliando.

1.2 do assistente técnico da requerente – fls. 127/178

O ilustre assistente técnico da requerente junta laudo de avaliação do imóvel avaliando onde estima o valor de mercado correspondendo a R\$ 430.000,00 (quatrocentos trinta mil reais) e o valor de liquidez forçada correspondendo a R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

Esclarecimentos: Esta perita analisou tecnicamente o laudo de avaliação juntado pelo ilustre assistente técnico da requerida e constatou:

Arquiteta – CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- que o valor de mercado estimado pelo assistente técnico corrobora com o valor calculado pela signatária no laudo oficial, diferença entre valores menor que 4%.
- que a homogeneização realizada pelo assistente técnico não atende as normas do IBAPE/SP e NBR 14653, uma vez que não apresentam nome do corretor para averiguação das informações dos elementos comparativos.

Obtensão de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

- | |
|--|
| <p>f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;</p> <p>g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;</p> <p>h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;</p> <p>i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.</p> <p>j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.</p> |
|--|

Rua Dr. João Batista de Lacerda No. 645 – CEP 03177-010 – Tel. 2605-8672 – São Paulo

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

- que os elementos comparativos utilizados pelo assistente técnico foram extraídos da internet e podem ser considerados como elementos inaptos para a comparação direta como proposto.

ELEMENTOS PESQUISADOS				
1	Endereço:	Rua Tupinambá	Bairro:	Vila Alzira
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Santo André/SP
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	142,00
	Padrão:	Normal	Área Terreno (m²):	100,00
	Est. de Conserv.:	Regular	Valor (R\$)	600.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit. (R\$/m²)	4.225,35
	Data: abr/24	Fonte: GRANDINI MÓVEIS	Telefone:	(11) 3433-4700
	Residência	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-alzira-b3		
OBS:				
2	Endereço:	Rua Tupinambá	Bairro:	Vila Alzira
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Santo André/SP
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	132,00
	Padrão:	Normal	Área Terreno (m²):	60,00
	Est. de Conserv.:	Regular	Valor (R\$)	580.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit. (R\$/m²)	4.333,94
	Data: abr/24	Fonte: TRIANON MÓVEIS	Telefone:	(19) 3436-0808
	Residência	Link: https://www.dreamcasa.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-a		
OBS:				
3	Endereço:	Rua Tripoli	Bairro:	Vila Alzira
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Santo André/SP
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	201,00
	Padrão:	Normal	Área Terreno (m²):	150,00
	Est. de Conserv.:	Regular Reparos Simples	Valor (R\$)	680.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit. (R\$/m²)	3.383,08
	Data: abr/24	Fonte: GLIA RA	Telefone:	(11) 2759-7410
	Residência	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-alzir		
OBS:				
4	Endereço:	Rua Itararé	Bairro:	Vila Alzira
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Santo André/SP
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	200,00
	Padrão:	Normal	Área Terreno (m²):	140,00
	Est. de Conserv.:	Regular	Valor (R\$)	839.500,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit. (R\$/m²)	4.197,50
	Data: abr/24	Fonte: AUXILIADORA PREDIAL	Telefone:	(11) 4020-6080
	Residência	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-vila-alzir		
OBS:				
5	Endereço:	Avenida Amoris	Bairro:	Vila Alzira
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Santo André/SP
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	70,00
	Padrão:	Normal	Área Terreno (m²):	70,00
	Est. de Conserv.:	Regular Reparos Simples	Valor (R\$)	320.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit. (R\$/m²)	4.571,43
	Data: abr/24	Fonte: DE PAULA MÓVEIS	Telefone:	(11) 2091-7921
	Residência	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-alzira-b3		
OBS:				
6	Endereço:	Rua Manaus	Bairro:	Vila Alzira
	Pto. Referência:	-	Cidade/Estado:	Santo André/SP
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	289,00
	Padrão:	Normal	Área Terreno (m²):	100,00
	Est. de Conserv.:	Regular	Valor (R\$)	1.400.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit. (R\$/m²)	4.844,29
	Data: abr/24	Fonte: DE PAULA MÓVEIS	Telefone:	(11) 2091-7921
	Residência	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-alzira-b3		
OBS:				

Recorte dos elementos utilizados no laudo de avaliação do assistente técnico – fls. 168 dos autos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta – CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

A título de ilustração quanto a inadequação da utilização de elementos coletados na internet para obtenção do valor de venda de um imóvel, a signatária junta em anexo o agravo nº. 2194539-68.2019.8.26.000.

II – CONCLUSÃO

Por tudo acima exposto, a signatária ratifica o valor do imóvel obtido no laudo oficial:

$V_i = \text{R\$ } 413.000,00$
(quatrocentos e treze mil reais)
Válido para dezembro de 2023

III - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de esclarecimentos em 05 (cinco) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 14 de agosto de 2024.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000355202

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2194539-68.2019.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ROBERTO STOCCO, é agravado TORTORO, MADUREIRA E RAGAZZI SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) e CERQUEIRA LEITE.

São Paulo, 19 de maio de 2020.

CASTRO FIGLIOLIA
relator
Assinatura Eletrônica

fls. 389

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASTRO FIGLIOLIA, sob o número WSNE24703006111. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010726-02.2023.8.26.0566 e código 4004433444.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 22950

AGRAVO DE INST. Nº: 2194539-68.2019.8.26.0000 (AUTOS DIGITAIS)

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL – 44ª VARA CÍVEL

JUIZ: GUILHERME MADEIRA DEZEM

AGTE.: ROBERTO STOCCO

**AGDA.: TORTORO, MADUREIRA E RAGAZZI SOCIEDADE DE
ADVOGADOS**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – BEM IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO – IMPUGNAÇÃO DA AVALIAÇÃO – DESCABIMENTO – anúncio de internet apresentado pelo agravante que constitui elemento demasiadamente singelo para contrapor ao bem elaborado laudo pericial apresentado no processo, realizado em março/2019 – rejeição da impugnação mantida.

CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL – CAUÇÃO – NECESSIDADE – alto valor do imóvel penhorado em relação ao valor da execução e inexistência de evidências de que a situação financeira da agravada permita-lhe restituir tal montante se houver anulação ou modificação da sentença – risco de dano grave de difícil ou incerta reparação caracterizado – aplicação do art. 521, parágrafo único do CPC – decisão parcialmente reformada apenas para o fim de condicionar a alienação do imóvel à prestação de caução suficiente e idônea pela agravada, enquanto for provisório o cumprimento de sentença – agravo parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento tirado do cumprimento provisório de sentença (execução de honorários sucumbenciais) promovido pela agravada contra o agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A insurgência diz respeito às decisões (fls. 145 e 165 dos autos de origem) pelas quais foi rejeitada a impugnação da avaliação apresentada pelo agravante, bem como dispensada a caução prevista no art. 520, inciso IV do Código de Processo Civil.

Alegou o agravante, em suma, que o imóvel está situado em área nobre da capital de São Paulo, tendo sido avaliado por apenas R\$ 1.073.441,22. No entanto, há outros imóveis no mesmo condomínio e com a mesma área que estão sendo negociados por valor bem superior – R\$ 1.260.000,00. O laudo desprezou a existência do diferencial de duas vagas de garagem, ignorou o estado de conservação do bem e a ampla área de lazer. Além disso, é necessária a prestação de caução. O agravante tem mais de 90 anos de idade e o imóvel penhorado é suficiente para garantir a execução. Seu valor é mais de dez vezes superior ao devido. Por conta disso, na pendência de julgamento de recurso pelo Superior Tribunal de Justiça, é necessária a prestação de caução, nos moldes do art. 521, parágrafo único do CPC. A sociedade de advogados agravada não demonstrou ter patrimônio para ressarcir eventual dano. Pelo que expôs, pugnou pela reforma da decisão para fim de ser acolhida a impugnação à avaliação, bem como para determinar que a agravada preste caução suficiente e idônea.

Em sua resposta (fls. 133/147), a agravada defendeu o acerto da decisão combatida.

Instrumento em ordem. Recurso processado regularmente, com atribuição do efeito suspensivo pleiteado e dispensadas as informações (fls. 124/125).

É a síntese necessária.

O agravo comporta provimento parcial.

Dispõe o art. 873 do Código de Processo Civil que será admitida nova avaliação apenas quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

bem na primeira avaliação.

No caso, o agravante alegou que a avaliação está incorreta porque haveria outros imóveis no mesmo condomínio e com a mesma área que estariam sendo negociados por valor superior. Aduziu ainda que o laudo desprezou a existência de duas vagas de garagem e o estado de conservação do bem.

A alegação é absolutamente despropositada.

O anúncio de internet juntado (fls. 135/137 dos autos de origem) é elemento demasiadamente singelo, inapto a se contrapor ao trabalho pericial realizado em março/2019.

Com efeito, a avaliação oficial feita no processo consistiu em trabalho robusto, realizado por profissional habilitado, apresentado em quarenta e cinco páginas contendo descrição pormenorizada do prédio, do bem em si e da região em que localizado, com diversas fotografias. Nenhum elemento foi desprezado, inclusive o estado de conservação e a existência das garagens. A valoração dos elementos considerados na avaliação foi minuciosamente descrita, com ampla pesquisa de mercado (fls. 79/123).

Para se contrapor a trabalho de tal amplitude, era necessário a apresentação de laudo elaborado com igual detalhamento, apontando com precisão em que teria consistido eventuais erros cometidos pelo perito nomeado pelo juiz.

O singelo anúncio de internet apresentado pelo agravante não é apto a colocar em xeque o bem elaborado laudo pericial apresentado no processo.

Assim, porque não demonstrada fundamentadamente a ocorrência de erro na avaliação ou fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem, não era mesmo o caso de nova avaliação.

Não obstante, a decisão recorrida deve ser parcialmente reformada para o fim de ser exigida caução como condicionante à alienação do imóvel, enquanto for provisória a execução.

A respeito, confira-se a redação dos arts. 520, incisos I e IV e 521 do Código de Processo Civil:

Art. 520. O cumprimento provisório da sentença impugnada por recurso desprovido de efeito suspensivo será realizado da mesma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

forma que o cumprimento definitivo, sujeitando-se ao seguinte regime:

I - corre por iniciativa e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os danos que o executado haja sofrido;

(...)

IV - o levantamento de depósito em dinheiro e a prática de atos que importem transferência de posse ou alienação de propriedade ou de outro direito real, ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução suficiente e idônea, arbitrada de plano pelo juiz e prestada nos próprios autos.

Art. 521. A caução prevista no inciso IV do art. 520 poderá ser dispensada nos casos em que:

I - o crédito for de natureza alimentar, independentemente de sua origem;

II - o credor demonstrar situação de necessidade;

III - pender o agravo do art. 1.042;

IV - a sentença a ser provisoriamente cumprida estiver em consonância com súmula da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça ou em conformidade com acórdão proferido no julgamento de casos repetitivos.

Parágrafo único. A exigência de caução será mantida quando da dispensa possa resultar manifesto risco de grave dano de difícil ou incerta reparação.

Vê-se, pois, que embora o *caput* do art. 521 preveja a possibilidade de dispensa da caução nas hipóteses que estabelece, o parágrafo único do mesmo artigo afirma que a caução deve ser mantida se a dispensa puder resultar em fundado risco de grave dano de difícil ou incerta reparação.

Pois bem, no caso em tela, a despeito de a quantia buscada se referir a honorários advocatícios, é conveniente que se exija a contracautela em referência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, o valor do imóvel penhorado é elevado (R\$ 1.073.441,22), sobretudo em relação ao valor do cumprimento de sentença (R\$ 89.882,41 – fls. 59/60). A sociedade de advogados agravada não trouxe quaisquer evidências de que tenha situação financeira que lhe permita restituir tal montante se houver anulação ou modificação da sentença.

Por conta disso, considerado o risco de dano grave de difícil ou incerta reparação caracterizado, é temerário permitir a alienação da propriedade do bem imóvel sem a prestação de caução idônea. Deve ser aplicada no caso a regra prevista no art. 521, parágrafo único do Código de Processo Civil, acima transcrito.

Assim, pelos motivos alinhavados, reforma-se a decisão recorrida em parte, apenas para o fim de condicionar a alienação do bem imóvel penhorado à prestação de caução suficiente e idônea pela agravada, enquanto for provisório o cumprimento de sentença.

Nesses moldes, **dá-se parcial provimento** ao agravo.

CASTRO FIGLIOLIA

Relator

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

6ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, 03, . - Centro

CEP: 09015-080 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6821 - E-mail: stoandre6cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1012776-02.2023.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**
Requerido: **Pc Lima Comércio de Combustíveis Eireli e outros**

Juiz(a) de Direito: Bianca Ruffolo Chojniak

Vistos.

Trata-se de carta precatória recebida neste juízo visando a avaliação do imóvel descrito na referida carta precatória (pg.01).

Nomeada perita, esta apresentou o laudo e as partes ofertaram suas manifestações a respeito, ensejando o retorno dos autos à expert para esclarecimentos.

Com os esclarecimentos, novas manifestações das partes foram juntadas, não se vislumbrando razões a desmerecer o bem fundamentado laudo. A pretensão de valorização do bem na média de R\$ 670.000,00 ou R\$ 685.000,00 não traz elementos como o do laudo, tratando-se de avaliações elaboradas com base em metro quadrado da região, sem comprovação e custo com material de construção, sem indicar a desvalorização eventual, ao contrário do laudo que traz elementos de convicção a acolhê-lo.

Diante do exposto, **HOMOLOGA-SE** o laudo apresentado nos autos, para atribuição do valor de avaliação o constante no trabalho pericial juntado aos autos (fls. 58/110 – **R\$ 413.000,00 – dezembro de 2024**).

Regularizados, devolva-se a presente carta precatória ao MM. Juízo de origem, com nossas melhores homenagens, fazendo-se as necessárias anotações de praxe.

P. Int.

Santo André, 04 de setembro de 2024.

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