

EXMO.SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA-SP.

Referente Processo nº 1013165-20.2014.8.26.0451

HASTECROM CROMO DURO LTDA, devidamente qualificada nos autos da Ação de Cobrança que move em face de **NICOLA FAGANELLO**, autos em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, com o devido respeito e acatamento, perante a ilustre presença de V.Exa., a fim de expor e requerer como segue:

Observa-se através dos AR's devolvidos, que houve divergências nos endereços. Contudo, tal fato já ocorrera em atos anteriores, havendo a renovação dos endereços. Por tais razões, para os demais atos a serem realizados, requer seja anotado o novo endereço que já consta à fls. 42 dos autos, qual seja, **Rua Firminiano Rodrigues da Silva, nº 116, CEP 13440-000, Saltinho-SP.**

Portanto, requer sejam os executados intimados da penhora via postal, no endereço antes informado. Para tanto apresenta em anexo a competente guia FDTJ para o envio dos AR's.

A exeqüente em cumprimento ao despacho de fls. apresenta em anexo 03 (três) laudos de avaliações referentes ao percentual do imóvel penhorado, tendo como média o valor de R\$ 117.117,91 (Cento e dezessete mil cento e dezessete reais e noventa e um centavos).

Finalmente informa que deseja concorrer com demais licitantes em leilão a ser realizado oportunamente pelo juízo, requerendo sua designação desde já.

Termos em que,

Pede deferimento

Piracicaba, 04 de março de 2017

Ezildo Edison Bueno de Godoy

OAB/SP 90.386



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2017040411340803
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	HASTECROM CROMO DURO LTDA	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	10131652020140451	Unidade	5º OFICIO CIVEL	CEP
Endereço	Rua Caminho da Servidão 180	Código	120-1	Valor
Histórico	Taxa ref. a intimação da penhora	Valor	30,00	Total
				30,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Nov/16 - SISBB 16323 - ass

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868300000006 300051174005 112010712801 900001408035



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2017040411340803
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	HASTECROM CROMO DURO LTDA	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	10131652020140451	Unidade	5º OFICIO CIVEL	CEP
Endereço	Rua Caminho da Servidão 180	Código	120-1	Valor
Histórico	Taxa ref. a intimação da penhora	Valor	30,00	Total
				30,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou

Mod. 0.70.731-4 - Nov/16 - SISBB 16323

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL

04/04/2017 - AUTO-ATENDIMENTO - 12.05.13

5668571566

86830000

0001408035



COMPROVANTE DE PAGAMENTO



Corte aqui.



CLIENTE: EZILDO EDISON BUENO GODOY

AGENCIA: 56-6 CONTA: 21.065-X

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Código de Barras 868300000006 300051174005

11201071280-1 900001408035

Data do pagamento 04/04/2017

Valor Total 30,00

Nome	HASTECROM CROMO DURO LTDA
Nº do processo	10131652020140451
Endereço	Rua Caminho da Servidão 180
Histórico	Taxa ref. a intimação da penhora

DOCUMENTO: 040401

AUTENTICACAO SISBB:

A. 8FA. 483. 4FB. CDF. 31B

Leia no verso como conservar este documento,
entre outras informações.

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou

Mod. 0.70.731-4 - Nov/16 - SISBB 16323

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2017040411340803
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

CNPJ	07128090/0001-40
CEP	13420-835
Código	120-1
Valor	30,00
Total	30,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 02/2017

1- INTERESSADO:

Em atendimento à solicitação de **HASTECROM CROMO DURO LTDA – EPP**, CNPJ N° 07.128.090/0001-40, delegou-se ao corretor de imóveis **DIEGO RICHARD TOMACCELLO**, devidamente registrado no CRECI da 2ª Região SP, sob número 128.036, a incumbência de proceder a avaliação do imóvel **RURAL**, localizado na Cidade de Piracicaba, SP, Loteamento denominado de **Fazenda Colinas de Santa Isabel**, compreendendo o lote 272, com área de 20.532,50 m2, cadastrado no INCRA em área maior, sob N° 630055692379/0, originariamente chamado de **FAZENDA SANTA ISABEL**, sob matrícula n° 49995 devidamente registrado no 2º oficial de registro de imóveis desta comarca, matrícula esta, anexa a este documento.

2 - OBJETIVO:

Avaliação do bem para penhora de fração ideal equivalente a 02708333% da área de 20.532,50m2, que resulta em 5.560,88m2 em favor de **HASTECROM CROMO DURO LTDA – EPP**, CNPJ N° 07.128.090/0001-40.

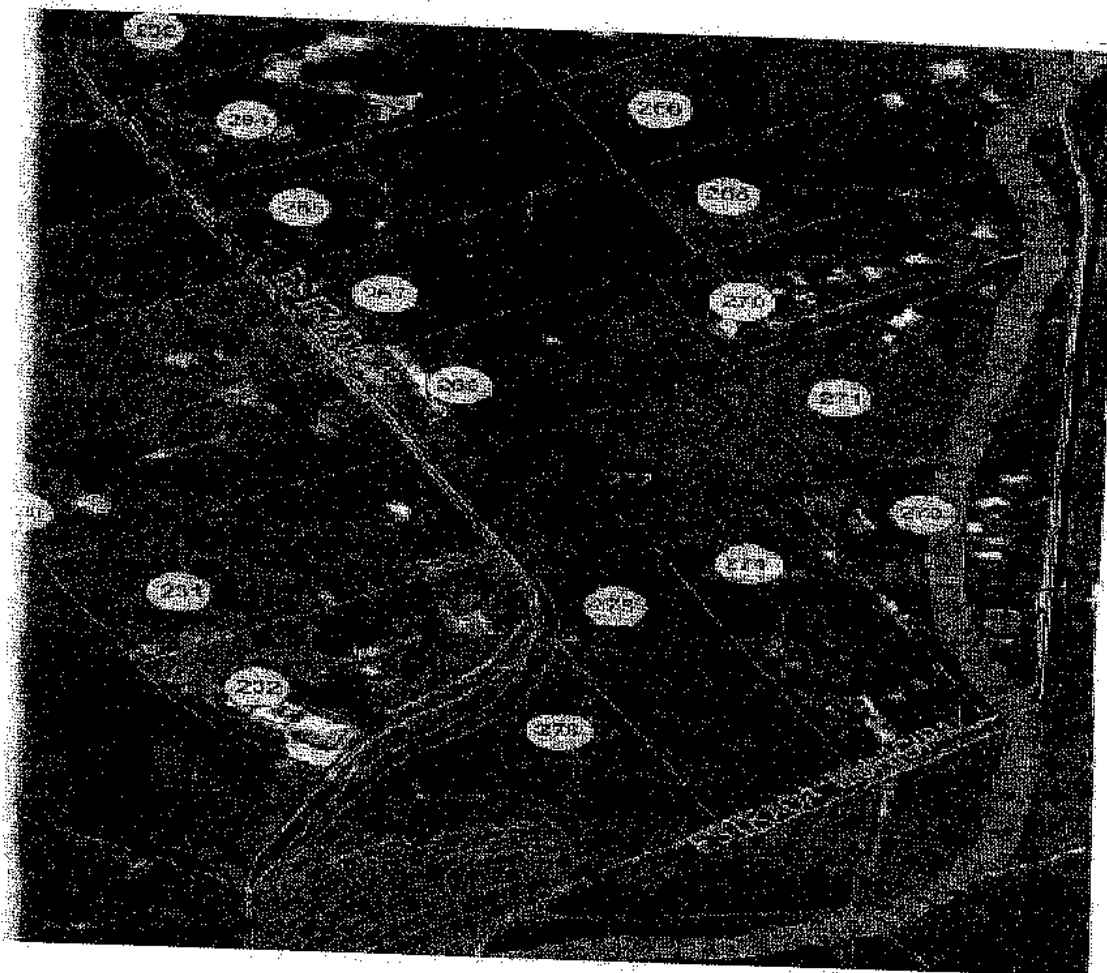
4 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:

Imóvel localizado nas proximidades da Rodovia Piracicaba - Santa Bárbara D'oeste, às margens da antiga estação ferroviária do bairro Tupi.

Acesso:

O acesso ao imóvel é feito através de estrada terra desprovida de pavimentos, com distância aproximada de 3,5 Km desta. A localização do imóvel em questão está grifado, conforme se verifica na foto.



Caracterização da Região:

A região onde está situado o imóvel avaliando possui relevo em grande declive nos fundos, dividido por um córrego, provavelmente em área APP (Área de Preservação Permanente) abrigando vegetação mista entre capim e grama, com terreno ligeiramente turvo/arenoso, sem acesso a serviços básicos essenciais como coleta de esgoto público, água encanada e pavimento asfáltico na estrada de acesso.

OBS. Se faz necessário a avaliação de um Engenheiro capacitado, para definir com exatidão as áreas utilizáveis e de proteção ambiental.

5 - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do bem, procedi a pesquisa junto ao mercado imobiliário local, corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de terreno, verifiquei ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item.

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de atributos dos elementos comparáveis, como amostra do mercado imobiliário.

Aproveitamento Eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

6 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO:

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e acabamento.

7 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados através de estimativas.

Adotamos o valor entre **R\$ 20,00(Vinte Reais) m2 e R\$ 25,00(Vinte e Cinco Reais) m2**, cabendo a contratação de um profissional especialista em topografia com equipamentos específicos, a fim de apurar o tamanho da área útil para avaliação definitiva da área total.

Área m2	Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
5.560,88	R\$ 20,00	R\$ 22,50	R\$25,00

8 - CONCLUSÃO:

De acordo com a análise realizada informamos que o valor mais representativo atualmente para o imóvel em questão é de **R\$125.119,80** (Cento e vinte e cinco mil Cento e Dezenove Reais e Oitenta Centavos).

Piracicaba, 29 de Março de 2017.


DIEGO RICHARD TOMACELLO
CRECI: 128.036

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CORRETOR REponsável: ANTONIO VALDIR IATAROLA JÚNIOR – CRECI 49214 - F

Endereço: Rua Guerino Lubiane, 464, casa 17, Bairro Dois Córregos, Piracicaba. SP.
CEP:13420 – 823.

CONTRATANTE: HASTECROM CROMO DURO LTDA – EPP, CNPJ N° 07.128.090/0001-40

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Loteamento Fazenda Colinas de Santa Isabel, compreendendo o lote 272, com área de 20.532,50 m², cadastrado no INCRA em área maior, sob N° 630055692379/0, **FAZENDA SANTA ISABEL**, matrícula n° **49995**, registrado no 2° Cartório de registro de imóveis de Piracicaba, SP.

DATA DA VISTORIA: 28 de Março de 2017.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Gleba Rural.

AREA ESTIMADA: 5.560,88m², 02708333% , fração ideal de 20.532,50m²

MATRICULA: N°49995 em área maior

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Topografia irregular nos fundos, cortado por córrego, sem infraestrutura de água, esgoto e asfalto. Estrada de acesso composta por terra e cascalho.

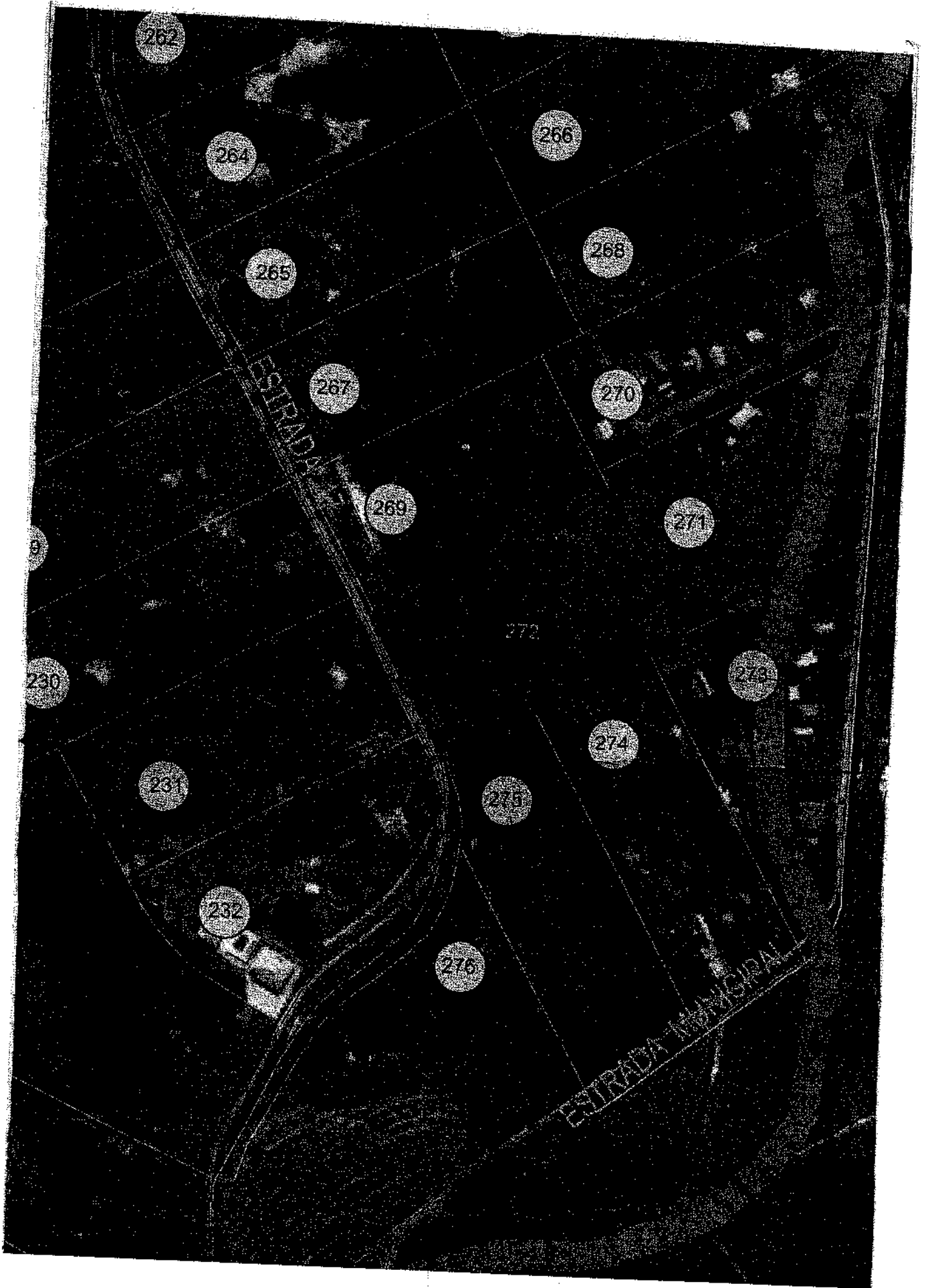
CONSIDERAÇÕES GERAIS: O fator relevante para avaliação do bem foi produzido através de comparações e amostras eficazes sobre vendas recentes de imóveis de terceiros.

M.

FOTOS ÁEREAS DO LOCAL E SUAS PROXIMIDADES:



50.

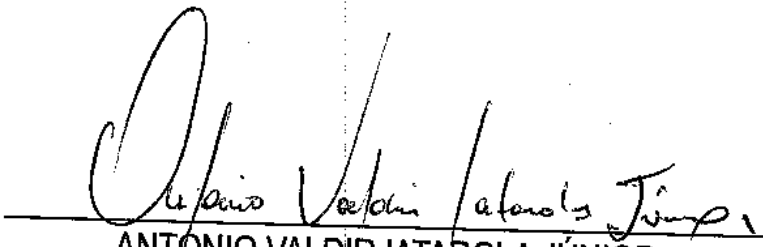


Ja.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO: Após pesquisas verbais com diversas imobiliárias, e corretores autônomos ficou estabelecido que o valor para venda do imóvel é de: **R\$ 115.000,00(CENTO E QUINZE MIL REAIS)**, podendo oscilar 10%(dez por cento) para mais ou para menos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: Os valores aqui aplicados poderão sofrer alterações, devido as oscilações do mercado imobiliário, portanto, o contratante tem ciência que esse laudo tem como caráter somente a informação do preço atual do imóvel no momento da avaliação, não submetendo a esse avaliador quaisquer responsabilidades sobre alterações advindas de outros.

Desde já, coloco-me a inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário. Subcrevo-me mui,


ANTONIO VALDIR IATAROLA JÚNIOR
CRECI: 49214-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Firmo no presente laudo para avaliar um imóvel que conforme consta na matrícula 49995 do 2º CRI de Piracicaba, um imóvel rural compreendendo o lote 272 do loteamento denominado Fazenda Colinas de Santa Isabel em Piracicaba-SP, com área de 20.532.50 m². Cadastrado no INCRA em área maior sob número 630055692379/0 com denominação de Fazenda Santa Isabel.

Conforme consta seu proprietário Nicola Faganello, portador do CPF nº 966.366.538-68. Está estabelecido a AV-8/49995, protocolo nº 243.842 de 16/11/2016. Conforme penhora da fração ideal de 2708333%, onde ficou estabelecida a penhora da porcentagem citada à Hastecrom Cromo Duro LTDA – EPP, CNPJ sob nº 07.128.090/0001-40.

A porcentagem da área bruta transformada em porcentagem em m² é de 5.561.69.72 m².

Declaro eu, Antonio Nadir Formággio, Corretor de imóveis, creci 62.528, e perito judicial formado pela CAAV, residente e domiciliado na rua Chico Mendes, nº 120, Bairro Sertãozinho, Tel para contato (19) 9.8346-2392. Trata-se de imóvel rural medindo 20.532.50 m², situado na fazenda Colinas de Santa Isabel em Piracicaba-SP, nas imediações da Rodovia Piracicaba a Santa Barbara D'oeste, mais precisamente partindo o seu ponto inicial da antiga estação do Bairro do Tupi em estrada de terra sem pavimentação, aproximadamente 3,5 Km até o referido imóvel.

A caracterização do imóvel que adentrei e verifiquei em loco as características do mesmo são de um imóvel rural. Firmo então que observei, em primeira instância que o imóvel possui uma grande parte em APP por existir um córrego que corta o imóvel. E também suas condições precárias em declive em infraestrutura. Faltando então rede de esgoto, água encanada e estrada pavimentada.

A topografia apresenta um declive de 70%, sendo dividido em 2 partes por um córrego que corta o imóvel todo. Sendo que apresenta declive em maior escala na parte dos fundos do imóvel. Enquanto a frente apresenta uma escala menor em declive de 30%.

A qualidade do solo é de terra mista, mais precisamente areia escura.

A cobertura vegetal é formada por capim brachiária e gramas misturadas.

A capacidade de uso das terras se dá em 80% aproximadamente (para melhor esclarecimento, terá que contratar um engenheiro agrimensor para apurar a medida exata da APP e da área útil.

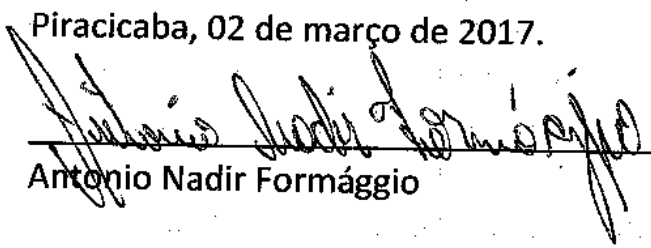
Existência de uma cerca precária demarcando a área em questão.

Diagnostico do mercado – de acordo com a situação do país e do mercado imobiliário e pelas suas características existentes quanto a localização e aos acesso precário, busquei informações em mais dos IA, o IA2 e o IA3 que também estão à venda, bem próximo ao IA1. Cheguei a conclusão em somatória que o preço é de:

Conforme os dados de homogeneização apurados no citado imóvel, firmo o presente na AV-1 que o preço é de R\$ 20,00 por m², num total e sua porcentagem de R\$ 111.233.94,00 (Cento e onze Mil Duzentos e trinta e três Reais e Noventa e quatro centavos).

Deixo firmado nesta, que para separação nesta área da porcentagem cabida ao reclamante, deixo estabelecido que terá que ser tomado a providencia de um agrimensor capacitado e com bom conhecimento as leis municipais e federais, para fazer a apuração da área liquida que poderá ser ocupada com construção civil ou com outras que o proprietário venha querer exercer.

Piracicaba, 02 de março de 2017.


Antonio Nadir Formaggio

Formaggio Imóveis CRECI 62.528
Fones: (19) 3035-1427/1519-2380
Antonio Nadir Formaggio
Pecito Judicial em Avaliações Imobiliárias
R. Chico Mendes, 120 - B. Santa Luzina
Piracicaba - SP
e-mail: formaggiomoveis@yahoo.com.br

Formaggio Imóveis CRECI 62.528
Fones: (19) 3035-1427/1519-2380
Antonio Nadir Formaggio
Pecito Judicial em Avaliações Imobiliárias
R. Chico Mendes, 120 - B. Santa Luzina
Piracicaba - SP
e-mail: formaggiomoveis@yahoo.com.br