

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0016743-78.2016.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA RIBEIRO LA SERRA** em face de **ESPÓLIO DE AMÁLIA RAMOS DOS SANTOS E OUTROS**, atendendo a R. Determinação de fls. 331/332 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,
Pede deferimento.

Osasco, 03 de junho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

À fls. 331/332 o MM. Juízo requer que o Perito informe sobre a possibilidade de exclusão da avaliação do imóvel sob a matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco, com nova apresentação de estimativa do preço, e se manifeste a respeito de fls. 309/310.

À fls. 309/310 MARCELO GAICHE, residente e domiciliado na Rua Ettore Biscuola, nº 64, alega que:

1. Na data da vistoria ninguém se encontrava no imóvel, sendo que todos estavam em viagem;
2. Que o imóvel deve ter outro tipo de avaliação porque está reformado;
3. Que não constou no laudo pericial o valor que faria jus o ora peticionante;
4. Que o leilão deve se ater apenas e tão somente à área requerida nos autos e não sua totalidade.

II. ESCLARECIMENTOS**- FLS. 331/332:**

Pelo Perito: O valor total do imóvel, objeto da matrícula nº 26.125, do 1º CRI de Osasco, excluindo-se a área desmembrada (usucapião), que se encontra atualmente registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco, corresponde a R\$ 1.974.000,00 (um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais) - Base: junho de 2020 - valor atualizado, conforme segue:

- DO IMÓVEL: Entrada pelo nº 84 - Ocupado pelo Sr. Antônio Carlos Munhoz e sua mulher; e pelo Sr. Anselmo Munhoz e sua mulher. (Sucessor da Herdeira LUZIA MUNHOZ).

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

IMÓVEL 5

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 194,00 M ²
Nº 70	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 200,00M ² 23224.14.98.0141.00.000.02
Nº 117	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 50,31 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 80	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 159,00 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 64	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 214,26 M ² 23224.14.98.0156.00.000.02

Área de terreno: 200,00 m²

Área construída: 214,26 m²

Rua Éttore Biscuola, nº 84

Sr. Antônio Carlos Munhoz e Sr. Anselmo Munhoz.

- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

VT = Valor do terreno procurado

At = 800,00 m² (1.000,00 m² - 200,00 m²)Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.626,80/m²

Substituindo e calculando:

VT = 800,00 m² × R\$ 1.626,80/m²VT = R\$ 1.301.440,00

Base: Agosto de 2018 - laudo pericial

Valor atualizado:

VT = R\$ 1.301.440,00 × (73,234509 / 69,466894) = R\$ 1.372.025,06

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 1.372.000,00*(um milhão, trezentos e setenta e dois mil reais).*

Base: junho de 2020 - valor atualizado

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 603,31 m² (817,57 m² - 214,26 m²);Vu = valor unitário = R\$ 1.432,92/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos de simples;

K = 0,575.

Substituindo e calculando:

$$VB = 603,31 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.432,92/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 570.566,67}$$

Base: Agosto de 2018 - laudo pericial

Valor atualizado:

$$VT = \text{R\$ } 570.566,67 \times (73,234509 / 69,466894) = \text{R\$ } 601.511,99$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 602.000,00}$$

(seiscentos e dois mil reais).

Base: junho de 2020 - valor atualizado

- **VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = \text{R\$ } 1.372.000,00 + \text{R\$ } 602.000,00$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 1.974.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.974.000,00

(um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais)

Base: junho de 2020 - valor atualizado

- FLS. 309/310:

1. Na data da vistoria ninguém se encontrava no imóvel, sendo que todos estavam em viagem.

Pelo Perito: Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. Insta esclarecer que o aviso de vistoria foi enviado para os patronos das partes regularmente constituídos até a data da vistoria, relacionados conforme fls. 83:

Advogado
 Haroldo da Silva Tanan (OAB 102266/SP)
 Aparecida Lopes Cristino (OAB 139190/SP)
 Gian Paolo Giomarelli Junior (OAB 145338/SP)
 Alexandre Magno de Toledo Marinho (OAB 151557/SP)
 Ronaldo Rodrigues de Mello (OAB 153766/SP)
 Silvana Aparecida Silva Rodrigues (OAB 163673/SP)
 Ricardo Bispo Junqueira Costa (OAB 168956/SP)
 Herlyn Engel Cintra (OAB 181700/SP)
 Noêmia Nakamoto Zini (OAB 236271/SP)
 Oscar Amaral Filho (OAB 95928/SP)
 Manoel da Silva Sena (OAB 10356/GO)

2. Que o imóvel deve ter outro tipo de avaliação porque está reformado.

Pelo Perito: A avaliação apresentada à fls. 95/168 foi realizada em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

O laudo pericial foi apresentado em agosto de 2018, considerando-se os aspectos das edificações na ocasião das vistorias.

3. Que não constou no laudo pericial o valor que faria jus o ora peticionante.

Pelo Perito: O signatário foi nomeado à fls. 51 para efetuar a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 26.125, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, conforme pedido inicial, fls. 1/2:

CUMPRIMENTO DA SENTENÇA.

nomeando-se Perito para avaliação, observando-se a gratuidade da justiça das Exequentes, do imóvel descrito na matrícula 26.125 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, SP e venda em hasta pública, dividindo-se o valor da arrematação entre as partes, conforme o percentual de cada um na propriedade do imóvel em questão, já apurado no laudo pericial de fls. 592/597, sendo a parte das Requerentes de 4/30 da totalidade do imóvel, descrito na mencionada matrícula 26.125.

Conforme constatações efetuadas *in loco*, o imóvel objeto da matrícula nº 26.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, possuía 1.000,00 m² de área de terreno, sobre o qual encontravam-se edificadas 5 casas residenciais. Excluindo-se a área desmembrada (usucapião), que se encontra atualmente registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco, o imóvel alcançou o valor total de R\$ 1.974.000,00 (um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais) - Base: junho de 2020 - valor atualizado.

4. Que o leilão deve se ater apenas e tão somente à área requerida nos autos e não sua totalidade.

Pelo Perito: A ocupação atualmente existente não obedece a qualquer plano de divisão, onde as edificações foram construídas de forma

aleatória e desordenada, sem qualquer possibilidade de uma divisão cômoda para demarcar o lote correspondente aos Herdeiros Netos de Hilda Ramos André e Milton André.

Assim, conforme pedido inicial, fls. 1/2, o Perito foi nomeado à fls. 51 para efetuar a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 26.125, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, que alcançou o valor total de R\$ 1.974.000,00 (um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais) - Base: junho de 2020 - valor atualizado, excluindo-se a área desmembrada (usucapião), que se encontra atualmente registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco.

III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o perito informa que:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula nº 26.125, do 1º CRI de Osasco, excluindo-se a área que se encontra registrada na matrícula nº 38.897, do 2º CRI de Osasco
Rua Éttore Biscuola, nº 64/70/117 e 80, Osasco, São Paulo.**

R\$ 1.974.000,00

(um milhão, novecentos e setenta e quatro mil reais)

Base: JUNHO / 2020 - valor atualizado

Obs.: Considerando-se 800,00 m² de terreno, sobre o qual encontram-se edificadas 4 casas residenciais.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de 9 (nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 03 de junho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ,, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0016743-78.2016.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Luana Ribeiro La Serra Rep. Mae Zelia Brito Ribeiro La Serra e outro**
 Executado: **Espólio de Amália Ramos dos Santos, representado por Roberto Mariano dos Santos e Sidnei Mariono dos Santos e outros**

Justiça Gratuita

Em, **8 de outubro de 2020**, faço estes autos conclusos ao (à) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível de Osasco. Eu, Paulo Pereira da Luz, Chefe de Seção Judiciária, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo D'Elia Salvatori**

Vistos.

Pp. 309-310 e 350-351: Marcelo Gaiche alega que não teve conhecimento da avaliação do imóvel, e que a parte interna não foi vistoriada em razão de encontrar-se viajando na ocasião da realização da perícia. Impugna o laudo pericial e entende que a venda deve ser realizada com a exclusão de sua propriedade.

Pp. 352-360: Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença. Em síntese, o impugnante Roberto Mariano dos Santos alega nulidade de sua citação por edital no processo 0021094-22.2001.8.26.0405, uma vez que morava no imóvel por ocasião da avaliação realizada no ano de 2013. Afirma ainda que, diversamente das conclusões do laudo pericial acostado aos autos, o imóvel comporta divisão, não existindo motivos para alienação integral, nos termos em que determinado no título judicial em execução. Não junta documentos, alega que o processo físico está momentaneamente inacessível e entende que os documentos juntados ao feito são suficientes para comprovar suas alegações.

As exequentes manifestaram-se a pp. 369-379 sobre a impugnação ofertada. Em resumo, alegam que o impugnante se equivoca em sua alegação de nulidade de citação, uma vez que a legitimidade passiva da ação de conhecimento proposta era do o espólio de Amália Ramos dos Santos, do qual este não comprovou ser o representante. Defende que, em se tratando de sentença transitada em julgado, eventual nulidade de citação somente poderia ser revista através de ação rescisória. Informam que o imóvel é indivisível, vez que compreende área de 800 metros quadrados para divisão entre 30 pessoas, não sendo questão mais passível de discussão. Requerem a rejeição da impugnação e a homologação do laudo pericial juntado aos autos.

É a síntese do necessário.

Primeiramente, para afastar qualquer dúvida na compreensão do trilha procedimental, trata-se de execução definitiva de título judicial, delimitada inicialmente nos seguintes termos (pp.03/06):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

"Julgo Procedente, o pedido para determinar a alienação judicial do imóvel situado na Rua Ettore Biscuolla, 103, Presidente Altino, Osasco, São Paulo, descrito na matrícula nº 26.125, fl. 1 e 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca".

Determinada a realização de perícia para avaliação do imóvel (p.51), foi apresentado o laudo pericial a pp. 95-168, indicando como valor do imóvel de R\$ 2.400.000,00, em agosto de 2018, sendo posteriormente, em razão de informação a pp. 211-212 do leiloeiro nomeado no feito, reduzido o valor da avaliação para R\$ 1.974.000,00, em junho de 2020, com desmembramento de área de 200 metros quadrados, matrícula nº 26.125 do 1º Cartório de Registro de Osasco, objeto de ação de usucapião que teve trâmite pela E. 2ª Vara Cível de Osasco, ocorrendo, portanto, a diminuição da área do imóvel a ser alienado judicialmente, originalmente com 1.000 metros quadrados, para 800 metros quadrados.

Tratando-se de título executivo judicial transitado em julgado, impõe-se liminarmente a rejeição da pretensão da discussão da questão de mérito sobre a venda judicial do imóvel em sua íntegra.

Rejeito igualmente a impugnação a pp. 352/360, em relação à alegada nulidade de citação por edital. Malgrado se tratar de matéria que pode ser discutida no incidente de cumprimento de sentença, a alegada nulidade de citação por edital do espólio de Amália Ramos dos Santos não foi comprovada. Não há no feito, contrariamente ao alegado pelo impugnante, qualquer documento ou indício de prova de irregularidade na citação por edital realizada no processo principal. Anoto que Roberto Mariano dos Santos em sua manifestação não afirma a nulidade do edital de citação do espólio, do qual é herdeiro, ao contrário, alega a nulidade da citação por não ter sido citado pessoalmente. Consta do laudo complementar a pp.382/389 e da matrícula do imóvel (p.27) que a herdeira Amália Ramos dos Santos, casada com Avelino Mariano dos Santos, foi contemplada com 6/30 (ou 1/5) do imóvel que consta da matrícula nº 26.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco. O impugnante não cumpriu com seu ônus de comprovar que representa o espólio de sua genitora, Amália Ramos dos Santos, única hipótese que justificaria a necessidade de sua intimação pessoal, enquanto representante do espólio, para todos os atos do processo. Ademais, não comprovou o impugnante qualquer prejuízo em seu desfavor, uma vez que é questão superada a venda integral do imóvel, com garantia de recebimento de todos os herdeiros da quota parte devida. A questão sobre a indivisibilidade do imóvel já foi discutida à exaustão, inclusive em segunda instância, nada restando a decidir nesse sentido.

Homologo o laudo pericial (pp.95-168), bem como o laudo complementar (pp.382-389). Ressalto que a impugnação ao laudo não demonstrou qualquer elemento que pudesse lhe desmerecer ou desqualificar, havendo que se ressaltar ainda a qualidade do perito, que é expert de confiança deste Juízo. Fixo portanto o valor do imóvel a ser alienado judicialmente em R\$ 1.974.000,00, em junho de 2020.

Decorrido o prazo recursal da presente, intime-se ao leiloeiro nomeado no feito, para a realização do leilão eletrônico, devendo zelar pela publicidade e intimação de todos os interessados.

Intime-se.

Osasco, 19 de outubro de 2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

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