



PASCOAL BELOTTI NETO
LYGIA STUCHI CHIFERRI BELOTTI
EDIANI MARIA DE SOUZA
RAFAEL JOSÉ DOMINGUES
JULIANA MARQUES BRAGA AUDI
CAIO BELINTANI TEIXEIRA (ESTAGIÁRIO)

MURILO HENRIQUE MIRANDA BELOTTI
EVANDRO KIHATI NAKASONE
AMANDA CRISTINA ZANLUCHI
LUIZ MARIO CAVALINI
ANA CLARA B. PEROSA RAVAGNANI
THALES HENRIQUE DOS SANTOS (ESTAGIÁRIO)

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da Comarca de SÃO PAULO, Estado de São Paulo.

4ª Vara Cível.

Processo nº. 1013251-69.2017.8.26.0100.

CONSRAN ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. e OUTROS, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por NTA - NOVAS TÉCNICAS DE ASFALTOS LTDA., feito em epígrafe, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, impugnar a avaliação de fls. 246/247, pelas razões que seguem.

I. Após avaliar os imóveis, o Oficial de Justiça informou que o preço total dos 06 (seis) lotes é de R\$ 300.000,00, sendo R\$ 50.000,00 cada um, sem demonstrar ao menos como chegou a essa quantia (fls. 246/247).

II. No entanto, os mesmos bens foram avaliados por 03 (três) confiáveis



PASCOAL BELOTTI NETO
 LYGIA STUCHI CHIFERRI BELOTTI
 EDIANI MARIA DE SOUZA
 RAFAEL JOSÉ DOMINGUES
 JULIANA MARQUES BRAGA AUDI
 CAIO BELINTANI TEIXEIRA (ESTAGIÁRIO)

MURILO HENRIQUE MIRANDA BELOTTI
 EVANDRO KIHATI NAKASONE
 AMANDA CRISTINA ZANLUCHI
 LUIS MARIO CAVALINI
 ANA CLARA B. PEROSA RAVAGNANI
 THALES HENRIQUE DOS SANTOS (ESTAGIÁRIO)

imobiliárias, no ano de 2017, indicando valores superiores aos de fls. 246/247, a saber: (a) IPÊ IMÓVEIS, valor unitário de R\$ 52.800,00, totalizando R\$ 316.800,00 (doc. 01); (b) ABOLIÇÃO IMÓVEIS, valor unitário de R\$ 55.000,00, totalizando R\$ 330.000,00 (doc. 02); e, por fim, (c) FATATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS valor unitário de R\$ 59.400,00, totalizando R\$ 356.400,00 (doc. 03).

III. Assim, considerando a média aritmética entre as 03 (três) avaliações, o valor de cada lote é de R\$ 55.733,33¹ e o total é de R\$ 334.400,00².

IV. Além disso, não pode ser ignorado que referido imóvel está pronto para construir, com a infraestrutura completa e casas em construção, bem como está localizado na entrada da cidade de Novais (SP), ao lado das 02 (duas) estradas que ligam a cidade aos municípios de Catanduva (SP) e Tabapuá (SP), muito próximo da extensão da Escola Municipal Olga Birolli Gonzalez, da Creche Municipal Victório Rizzo, do Centro Cultural Dra. Giovana Hernandes Miguel, de mercados e de casa de material de construção.

Enfim, tudo que valoriza a comercialização dos lotes.

¹ $\frac{R\$ 52.800,00 + R\$ 55.000,00 + R\$ 59.400,00}{3} = \frac{R\$ 167.200,00}{3} = R\$ 55.733,33.$

² $\frac{R\$ 316.800,00 + R\$ 330.000,00 + R\$ 356.400,00}{3} = \frac{R\$ 1.003.200,00}{3} = R\$ 334.400,00.$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCOAL BELOTTI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2019 às 16:24, sob o número WJMJ19402051589. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013251-69.2017.8.26.0100 e código 67C98FF.



PASCOAL BELOTTI NETO
 LYGIA STUCHI CHIFERRI BELOTTI
 EDIANI MARIA DE SOUZA
 RAFAEL JOSÉ DOMINGUES
 JULIANA MARQUES BRAGA AUDI
 CAIO BELINTANI TEIXEIRA (ESTAGIÁRIO)

MURILO HENRIQUE MIRANDA BELOTTI
 EVANDRO KIHATI NAKASONE
 AMANDA CRISTINA ZANLUCHI
 LUIS MARIO CAVALINI
 ANA CLARA B. PEROSA RAVAGNANI
 THALES HENRIQUE DOS SANTOS (ESTAGIÁRIO)



V. Portanto, requerem que seja atribuído aos bens penhorados o valor



PASCOAL BELOTTI NETO
LYGIA STUCHI CHIFERRI BELOTTI
EDIANI MARIA DE SOUZA
RAFAEL JOSÉ DOMINGUES
JULIANA MARQUES BRAGA AUDI
CAIO BELINTANI TEIXEIRA (ESTAGIÁRIO)

MURILO HENRIQUE MIRANDA BELOTTI
EVANDRO KIHATI NAKASONE
AMANDA CRISTINA ZANLUCHI
LUIZ MARIO CAVALINI
ANA CLARA B. PEROSA RAVAGNANI
THALES HENRIQUE DOS SANTOS (ESTAGIÁRIO)

da média aritmética entre as 03 (três) avaliações imobiliárias, ou seja, R\$ 55.733,33
para cada lote, totalizando R\$ 334.400,00.

Diante do exposto, após a manifestação da parte autora, requerem a
homologação dos valores indicados.

Catanduva, 18 de fevereiro de 2019.

Pascoal Belotti Neto
OAB/SP 54.914
(assinatura digital)

Amanda Cristina Zanluchi
OAB/SP 349.215



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

— **CRECI J. 19.346** —

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado nesta cidade de Catanduva, Estado de São Paulo, consistente de:

Lote n° 02 da Quadra "04", no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 03; do lado esquerdo 20,00 metros confrontando com o lote 01; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 29; perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula número 40.682 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote n° 03 da Quadra "04", no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 04; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 02; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 28; perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula número 40.683 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote n° 04 da Quadra "04", no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 05; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 03; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 27; perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula número 40.684 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote n° 05 da Quadra "04", no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 06; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 04; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 26; perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula número 40.685 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote n° 06 da Quadra "04", no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 07; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote

Rua Belo Horizonte n° 516 - Catanduva SP.

FONE (17) 3521.1327 – Creci n° 57.174



**PARECER SOBRE PREÇO DE
COMERCIALIZAÇÃO**

— **CRECI J. 19.346** —

05; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 25; perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula número 40.686 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote no 07 da Quadra "04", no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 08; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 06; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 24; perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula número 40.687 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de **COMERCIALIZAÇÃO** imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais) por metro quadrado, ou seja R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) por lote.**

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade, devendo-se prever uma variação de até 20% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Paulo Antonio Vidotti, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 57.174, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Catanduva - SP, 04 de setembro de 2017.

Paulo Antonio Vidotti

**Rua Belo Horizonte nº 516 - Catanduva SP.
FONE (17) 3521.1327 – Creci nº 57.174**



**Abolição
Imóveis Ltda.**

ABOLIÇÃO IMÓVEIS LTDA. - ME

Rua Belém, 701 - Centro - Catanduva-SP

FONE/FAX: (17) 3523-3060 / FONE: (17) 3045-2061

CEL.: (17) 8188-7133

e-mail: abolicao.imoveis@ig.com.br

CRECI: 5585-5

CNPJ: 49.991.722/0001-44

LAUDO DE AVALIAÇÃO

À quem possa interessar.

Eu, **José Francisco Ribeiro da Silva**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG 12.146.010, titular do CPF 128.369.235-04 e CRECI 21.680, residente na Rua Itajaí, 50, Jardim Vertoni, nesta cidade de Catanduva/SP., e sócio proprietário da **Abolição Imóveis Ltda. ME**, CNPJ 49.991.722/0001-44 e CRECI 5585, avaliei os Terrenos conforme a descrição abaixo:

Imóveis de Avaliação:

Lote nº 02 da Quadra “04”, no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 03; do lado esquerdo 20,00 metros confrontando com o lote 01; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 29; Perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula nº 40.682 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote nº 03 da Quadra “04”, no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 04; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 02; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 28; Perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula nº 40.683 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote nº 04 da Quadra “04”, no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 05; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 03; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 27; Perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula nº 40.684 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.



abolição
imóveis Ltda.

ABOLIÇÃO IMÓVEIS LTDA. - ME

Rua Belém, 701 - Centro - Catanduva-SP

FONE/ FAX: (17) 3523-3060 / FONE: (17) 3045-2061

CEL.: (17) 8188-7133

e-mail: abolicao.imoveis@ig.com.br

CRECI: 5585-5

CNPJ: 49.991.722/0001-44

Continuação da página 01:

Lote n° 05 da Quadra “04”, no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 06; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 04; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 26; Perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula n° 40.685 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote n° 06 da Quadra “04”, no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 07; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 05; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 25; Perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula n° 40.686 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Lote n° 07 da Quadra “04”, no Loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais-SP. Com frente para a Avenida Projetada C. Um Lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote 08; do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 06; e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 24; Perfazendo uma área total de 220,00 metros quadrados. Registrado sob a matrícula n° 40.687 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

Perfazendo uma área total de 1.320,00 metros quadrados.

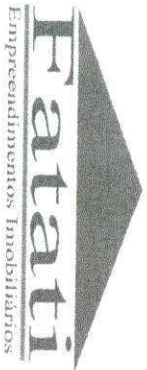
Considerando que todos os Lotes possuem Infraestrutura completa, Localização e mercado Imobiliário atual, avalio-o em torno de RS 250,00 (Duzentos e Cinqüenta reais) o metro quadrado. Perfazendo um total de RS 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

Sem mais para o momento, firmamos a presente em duas vias com idêntico teor e valor.

Catanduva 20 de Julho de 2017.

José Francisco Ribeiro da Silva

CRECI 21.680



FATATI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 02.085.226/0001-68

Insc. Est.: Isento

Praça da República n° 06 - 7° andar sala 77 - Centro Catanduva/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu **Fábio Birolli de Moraes**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade com RG n° 27.916.013-6, inscrito no CPF/MF sob n° 266.628.308-95, devidamente cadastrado no **CRECI/SP n° 110.964**, residente e domiciliado nesta cidade de Catanduva/SP, em vistoria realizada nos imóveis abaixo descritos:

1º) **UM LOTE DE TERRENO** sob n° **02** da quadra “**04**”, no loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais/SP, com frente para a Avenida Projetada C. Um lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros do lado direito, mede 22,00 metros confrontando com o lote 03, do lado esquerdo 20,00 metros confrontando com o lote 01, e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 29, totalizando uma área total de **220,00m2** (duzentos e vinte metros quadrados). Registrado sob n° **40.682** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Avalio o referido imóvel em **RS 59.400,00 (Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos Reais)**, cujo valor, é o preço de mercado atualmente nesta cidade.

2º) **UM LOTE DE TERRENO** sob n° **03** da quadra “**04**”, no loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais/SP, com frente para a Avenida Projetada C. Um lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros do lado direito, mede 22,00 metros confrontando com o lote 04, do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 02, e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 28, totalizando uma área total de **220,00m2** (duzentos e vinte metros quadrados). Registrado sob n° **40.683** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Avalio o referido imóvel em **RS 59.400,00 (Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos Reais)**, cujo valor, é o preço de mercado atualmente nesta cidade.

3º) **UM LOTE DE TERRENO** sob n° **04** da quadra “**04**”, no loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais/SP, com frente para a Avenida Projetada C. Um lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros do lado direito, mede 22,00 metros confrontando com o lote 05, do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 03, e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 27, totalizando uma área total de **220,00m2** (duzentos e vinte metros quadrados). Registrado sob n° **40.684** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Avalio o referido imóvel em **RS 59.400,00** (Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos Reais), cujo valor, é o preço de mercado atualmente nesta cidade.

4º) **UM LOTE DE TERRENO** sob n° **05** da quadra “**04**”, no loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais/SP, com frente para a Avenida Projetada C. Um lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros do lado direito, mede 22,00 metros confrontando com o lote 06, do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 04, e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 26, totalizando uma área total de **220,00m2** (duzentos e vinte metros quadrados). Registrado sob n° **40.685** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Avalio o referido imóvel em **RS 59.400,00** (Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos Reais), cujo valor, é o preço de mercado atualmente nesta cidade.

5º) **UM LOTE DE TERRENO** sob n° **06** da quadra “**04**”, no loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais/SP, com frente para a Avenida Projetada C. Um lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros do lado direito, mede 22,00 metros confrontando com o lote 07, do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 05, e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 25, totalizando uma área total de **220,00m2** (duzentos e vinte metros quadrados). Registrado sob n° **40.686** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Avalio o referido imóvel em **RS 59.400,00** (Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos Reais), cujo valor, é o preço de mercado atualmente nesta cidade.

6º) **UM LOTE DE TERRENO** sob nº **07** da quadra “**04**”, no loteamento denominado Residencial Morada Nova dos Flausino, na cidade de Novais/SP, com frente para a Avenida Projetada C. Um lote de terreno de formato regular, medindo 10,00 metros do lado direito, mede 22,00 metros confrontando com o lote 08, do lado esquerdo 22,00 metros confrontando com o lote 06, e nos fundos 10,00 metros confrontando com o lote 24, totalizando uma área total de **220,00m²** (duzentos e vinte metros quadrados). Registrado sob nº **40.687** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Avalio o referido imóvel em **RS 59.400,00** (**Cinquenta e Nove Mil e Quatrocentos Reais**), cujo valor, é o preço de mercado atualmente nesta cidade.

Por ser expressão de verdade, firmo o presente.

Catanduva, 01 de agosto de 2017.



Fabio Birolli de Moraes
CRECI/SP F 110.964

Fabio Birolli de Moraes
Corretor - CRECI 110.964-SP
F 99211-57101/99755-8306