

SILVIO KOURY JEREZEngenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI – SÃO PAULO**

PROCESSO : N° 1016068-42.2016.8.26.0068 (digital)
CARTÓRIO : 5º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CARLOS HENRIQUE MALDANER
REQUERIDO : VALLOR URBANO LTDA.

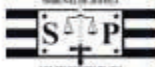
SILVIO KOURY JEREZ, engenheiro civil, CREA 0601133851, Perito Judicial, nomeado nos Autos supracitado, vem respeitosamente, apresentar o Laudo de Avaliação e informações importantes que foram resgatadas quanto ao loteamento e aos referidos lotes objeto do Termo de Penhora.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, às fls. 172/173 dos Autos sendo este signatário honrado pela nomeado como Perito Judicial

fls. 17



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
5ª VARA CÍVEL
Rua Ministro Raphael de Barros Monteiro, 110 - Barueri-SP - CEP 06410-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 1016068-42.2016.8.26.0068
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente: Carlos Henrique Misdamer e outros
Executado: Vallor Urbano Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Anelize Soares

Vistos.

Trata-se de alegação de fraude a execução em razão da alienação e/ou oneração do bem(s) descrito(s) as fls. 157.

Por primeiro, consigno a desnecessidade de intimação da executada, porquanto revel (fls. 87).

E o relato.

Decido.

De se ver que a parte executada alienou bens de sua titularidade, a despeito de ter ciência da execução, porquanto citada.

Todavia, foram penhorados cinco imóveis, e a executada alienou dois deles, não sendo possível concluir que o ato de alienação lhe levou a insolvência, ao menos por ora.


Por isso, não é o caso de acolher o pedido de fls. 160/162 e declarar a ineficácia da alienação dos bens imóveis matriculados sob os números 21.879 e 21.880, do CRI de Piedade/SP, alienados em 28 de dezembro de 2017 de Vallor Urbano Ltda para AMEPA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.

Após a avaliação dos bens penhorados e não alienados, será possível verificar se a alienação causou a insolvência da executada.

Assim, nomeio perito para a avaliação dos bens penhorados remanescentes, em Piedade, o perito Sr. Silvio Koury Jerez, e arbitro seus honorários provisionais em R\$1.500,00, que serão adiantados pela exequente, em 10 dias.

As partes poderão apresentar quesitos e indicar assistentes no mesmo prazo.

fls. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
5ª VARA CÍVEL
Rua Ministro Raphael de Barros Monteiro, 110 - Barueri-SP - CEP 06410-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Também não se pode reconhecer a prática, por ora, de ato atentatório a dignidade da justiça, eis que não se sabe se a alienação frustrará a satisfação dos credores.

Int. e C.

Barueri, 01 de agosto de 2018.

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

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

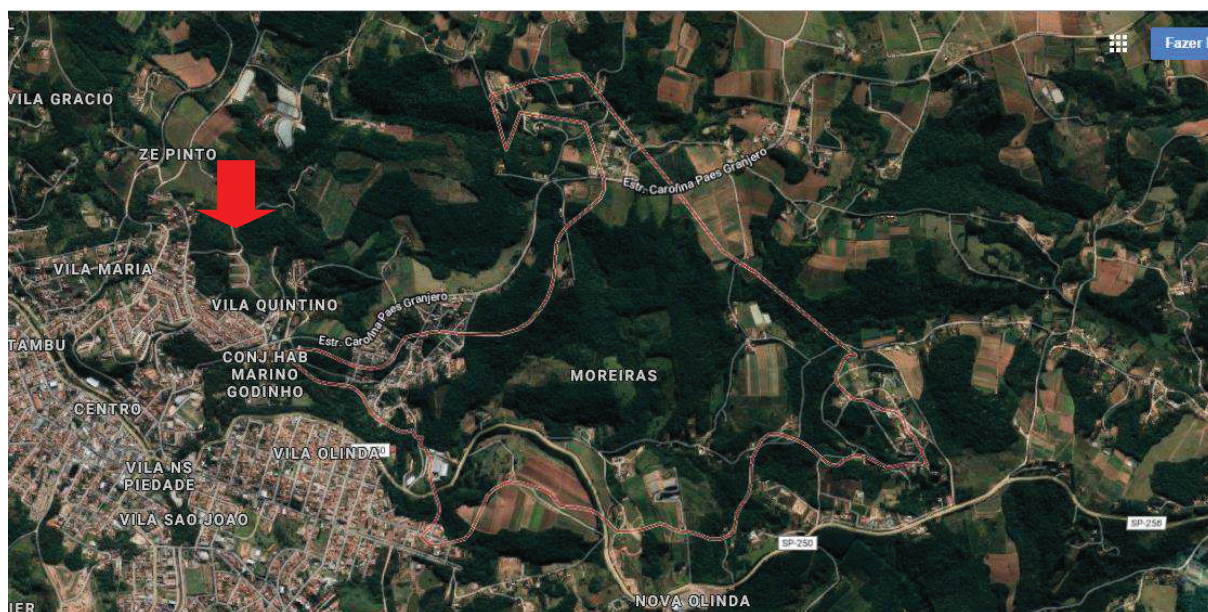
O presente Laudo de Avaliação visa atender a determinação do Juízo da 5ª Vara Cível, do Foro de Barueri, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos das ações em epígrafe.

2- VISTORIA**2.1. Localização dos lotes**

- a) **Matrícula: 21.878 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: Lote de terreno nº. 01 da quadra A, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote de 161,59 m²;
- b) **Matrícula: 21.881 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 04 da quadra A, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 201,73 m²;
- c) **Matrícula: 21882 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 01 da quadra B, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 140,00 m².

2.2. Mapa de Localização

Mapa da Cidade de Piedade/SP



Mapa do bairro Moreiras – Local do Loteamento Mirante de Piedade

2.3. Planta do Loteamento e Ficha cadastral dos Lotes fornecidos pela Municipalidade de Piedade

Foram fornecidas pela Municipalidade de Piedade documentações comprobatórias da planta do Loteamento “Mirante de Piedade” e fichas cadastrais dos lotes Penhorados, onde foram identificadas suas exatas localizações.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Planta do Loteamento do "Mirante de Piedade" – Bairro Moreiras – Município de Piedade/SP

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE

(Página: 1 / 1)

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2018]
PIEDADE
Usuário: adilson

Usuário: adilson
Data: 28/11/2018 10:17
Sistema CECAM
Exercício: 2018

Imovel: 9491 Inscrição Imóvel : 19.0011.0010.000000
Inscrição Anterior:

Endereço : 1331 - RUA - 01- LOTEAMENTO MIRANTE DE PIEDADE Nr. 00000
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro :
Quadra/Lote(Fiscal) : 0011 / 0010 CEP : 18170-000
Loteamento :
Quadra/Lote (Loteamento) : A / 01
Zonamento : /
Nº Total Sub-Lotes:

Proprietário : 1002900 - GUIMARAES P. INCORP. E EMP. IMOB.
CPF/CEP : 81000503000106 RG :
Endereço : ALAM. RIO NEGRO Nr. 585
Andar : Apto :
Complemento : CONJUNTO - 158
Bairro : ALPHAVILLE INDUSTRIAL CEP : 06455-000
UF: SP Cidade : BARUERI
Email:
Compromissário(s) :

Telefone :

Co-Proprietário(s) :
Co-Compromissário(s) :

End. Entrega : ALAM. - RIO NEGRO Nr. 585
Andar : Apto :
Complemento : CJ. 158 - EDIFICIO JACARI
Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-000
UF: SP Cidade : BARUERI

Dados do Terreno
Área Terreno : 161,59
Fração Área Comum Terreno: 0,00
Valor M2 Terreno : 10,56
Valor Venal Territ. : 2.753,67
Coeficiente VVT : 1,00
Fração Ideal : 0,00
Fator Caract. Terreno : 1,0000
Fator Gleba : 0,0000
Fator Testada : 0,0000
Zona : 1 ZONA UNICA
Setor : 19 - 19

Dados da Edificação Principal
Área Construída : 0,00
Fração Área Comum Constr.: 0,00
Valor M2 Construído : 0,00
Valor Venal Edific. : 0,00
Coeficiente VVE : 1,00
Ano Construção : 0
Área Total Construída : 0,00
Fator Obsolescencia : 0,0000
Categoria : 99 Imóveis sem categoria
Edificação Secundaria :
Classe : 2 - URBANO
Pontuação :
Fator Caract. Construção : 0,0000

Tipo Construção : 1 - EDIFICADA
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais
Testada Principal : 15,00
Testada 2 : 0,00
Testada 3 : 0,00
Testada 4 : 0,00
Testada 5 : 0,00

Zonal : 1,00
Zona2 :
Zona3 :
Zona4 :
Zona5 :

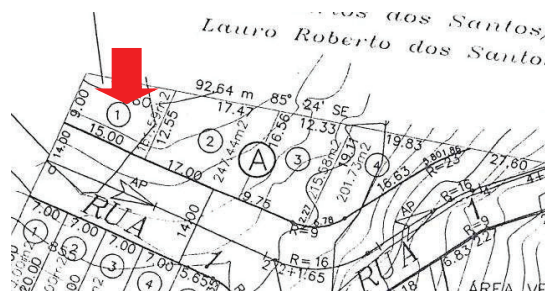
Campos Auxiliares (Descrição e Valor)
Registro Número :
Matricula :

Cartório :

TAXAS CORRADAS
0004 - COLETA DE LIXO -> 0,00

Alíquota : 1,65
Valor Venal Imóvel : 2.753,67
Valor Imposto : 45,44
Valor Taxas : 0,00
Área Excedente : 0,00
Área Remanescente : 0,00
Área Dependencias : 0,00

Valor Imposto/Taxa : 45,44
Imposto Parcelas : 22,73
Parcela Única : 45,44
Taxas Parcelas : 0,00
Valor Venal Exced. : 0,00
Valor Venal Reman. : 0,00
Valor Venal Depen. : 0,00



Ficha cadastral do Lote 01 da Quadra A – Prefeitura Municipal de Piedade

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE

(Página: 1 / 1)

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2018]

Usuário: adilson
Data: 28/11/2018 10:20
Sistema CECAM
Exercício: 2018

PIEDADE
Usuário: adilson

Imovel: 9495 Inscrição Imóvel : 19.0011.0050.000000
Inscrição Anterior:

Endereço : 1331 - RUA - 01- LOTEAMENTO MIRANTE DE PIEDADE Nr. 00000
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : -
Quadra/Lote (Fiscal) : 0011 / 0050 CEP : 18170-000
Loteamento : -
Quadra/Lote (Loteamento) : B / 01
Zoneamento : /
Nº Total Sub-Lotes:

Proprietário : 1003300 - GUIMARAES P. INCORP. E EMP. IMOB.
CNPJ/CPF : 51000503000106 RG :
Endereço : ALAM. RIO NEGRO Nr. 585
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : ALPHAVILLE INDUSTRIAL CEP : 06454-000
UF: SP Cidade : SAO PAULO Telefone :
Email:
Compromissário(s) :

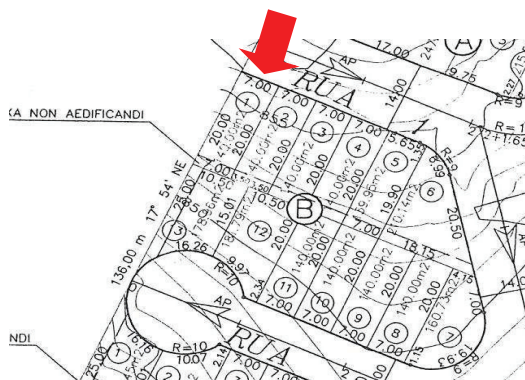
Co-Proprietário(s) :
Co-Compromissário(s) :

End. Entrega : ALAM. - RIO NEGRO Nr. 585
Andar : Apto :
Complemento : CJ. 158 - EDIFICIO JACARI
Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-000
UF: SP Cidade : BARUERI

Dados do Terreno		Dados da Edificação Principal	
Área Terreno : 140,00		Área Construída : 0,00	
Fração Área Comum Terreno: 0,00		Fração Área Comum Constr.: 0,00	
Valor M2 Terreno : 10,56		Valor M2 Construído : 0,00	
Valor Venal Territ. : 1.750,87		Valor Venal Edific. : 0,00	
Coefficiente VVT : 1,00		Coefficiente VVE : 1,00	
Fração Ideal : 0,00		Ano Construção : 0	
Fator Caract. Terreno : 1,0000		Área Total Construída : 0,00	
Fator Gleba : 0,0000		Fator Obsolescencia : 0,0000	
Fator Testada : 0,0000		Categoria : 99 Imóveis sem categoria	
Zona : 1 ZONA UNICA		Edificação Secundaria : 0,0000	
Sector : 19 - 19		Classe : 2 - URBANO	
		Pontuação : 0,0000	
		Fator Caract. Construção : 0,0000	
Tipo Construção : 1 - EDIFICADA			
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS			

Informações Adicionais		Zonal	
Testada Principal : 7,00		Zona1 : 1,00	
Testada 2 : 0,00		Zona2 : :	
Testada 3 : 0,00		Zona3 : :	
Testada 4 : 0,00		Zona4 : :	
Testada 5 : 0,00		Zona5 : :	
Campos Auxiliares (Descrição e Valor)		Cartório	
Registro Número : :			
Matricula : :			

TAXAS COBRADAS		Valor Imposto/Taxa : 28,89
0004 - COLETA DE LIXO -> 0,00		Imposto Parcelas : 28,89
Aliquota : 1,65		Parcela Única : 28,89
Valor Venal Imovel : 1.750,87		Taxas Parcelas : 0,00
Valor Imposto : 28,89		Valor Venal Exced. : 0,00
Valor Taxas : 0,00		Valor Venal Reman. : 0,00
Área Excedente : 0,00		Valor Venal Depen. : 0,00
Área Remanescente : 0,00		
Área Dependencias : 0,00		



Ficha cadastral do Lote 01 da Quadra B – Prefeitura Municipal de Piedade

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE

(Página: 1 / 1)

Usuário: adilson
Data: 28/11/2018 10:19
Sistema CECAM
Exercício: 2018

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2018]
PIEDADE
Usuário: adilson

Imovel: 9494 Inscrição Imóvel : 19.0011.0040.000000
Inscrição Anterior:

Endereço : 1331 - RUA - 01- LOTEAMENTO MIRANTE DE PIEDADE Nr. 00000
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : -
Quadra/Lote (Fiscal) : 0011 / 0040 CEP : 18170-000
Loteamento : -
Quadra/Lote (Loteamento) : A / 04
Zoneamento : /
Nº Total Sub-Lotes:

Proprietário : 1003200 - GUIMARAES P. INCORP. E EMP. IMOB.
CNPJ/CPF : 81000503000106 RG :
Endereço : ALAM. ARAGUAIA Nr.009933
Andar : Apto :
Complemento : CONJUNTO - 64
Bairro : ALPHAVILLE INDUSTRIAL CEP : 06454-000
UF: SP Cidade : BARUERI Telefone :
Email:
Compromissário(s) :

Co-Proprietário(s) :
Co-Compromissário(s) :
End. Entrega : ALAM. - RIO NEGRO Nr. 585
Andar : Apto :
Complemento : CJ. 158 - EDIFICIO JACARI
Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-000
UF: SP Cidade : BARUERI

Dados do Terreno
Área Terreno : 201,73
Fração Área Comum Terreno: 0,00
Valor M2 Terreno : 10,56
Valor Venal Territ. : 4.427,89
Coeficiente VVT : 1,00
Fração Ideal : 0,00
Fator Caract. Terreno : 1,0000
Fator Gleba : 0,0000
Fator Testada : 0,0000
Zona : 1 ZONA UNICA
Setor : 19 - 19

Tipo Construção : 1 - EDIFICADA
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

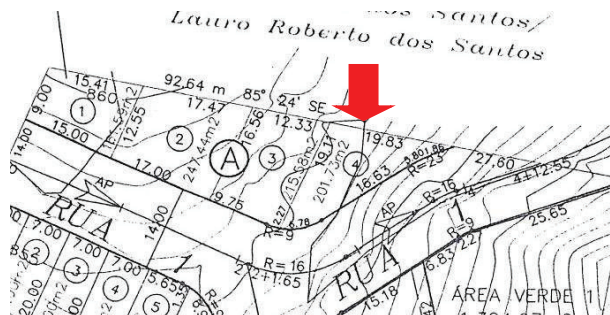
Dados da Edificação Principal
Área Construída : 0,00
Fração Área Comum Constr.: 0,00
Valor M2 Construído : 0,00
Valor Venal Edific. : 0,00
Coeficiente VVE : 1,00
Ano Construção : 0
Área Total Construída : 0,00
Fator Obsolescencia : 0,0000
Categoria : 99 Imóveis sem categoria
Edificação Secundaria :
Classe : 2 - URBANO
Pontuação :
Fator Caract. Construção : 0,0000

Informações Adicionais
Testada Principal : 31,07 Zonal : 1,00
Testada 2 : 0,00 Zona2 :
Testada 3 : 0,00 Zona3 :
Testada 4 : 0,00 Zona4 :
Testada 5 : 0,00 Zona5 :

Campos Auxiliares (Descrição e Valor)
Registro Número : Cartório :
Matricula :

TAXAS COBRADAS
0004 - COLETA DE LIXO -> 0,00

Alíquota : 1,65 Valor Imposto/Taxa : 73,06
Valor Venal Imóvel : 4.427,89 Imposto Parcelas : 24,26
Valor Imposto : 73,06 Parcela Única : 73,06
Valor Taxas : 0,00 Taxas Parcelas : 0,00
Área Excedente : 0,00 Valor Venal Exced. : 0,00
Área Remanescente : 0,00 Valor Venal Reman. : 0,00
Área Dependências : 0,00 Valor Venal Depen. : 0,00



Ficha cadastral do Lote 04 da Quadra A – Prefeitura Municipal de Piedade

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



O Acesso ao loteamento Mirante de Piedade é através da Rua Júlio de Oliveira Rosa.

2.3. Vistas aéreas do Loteamento “Mirante de Piedade”

As imagens aéreas abaixo, revelam a cronologia de implantação do loteamento Mirante de Piedade no período de 2011 a 2018, através das ferramentas da linha do tempo contidas no Google Eart.



Imagem de 13/04/2011 do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Imagem de **12/08/2012** do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart.



Imagem de **11/12/2012** do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE

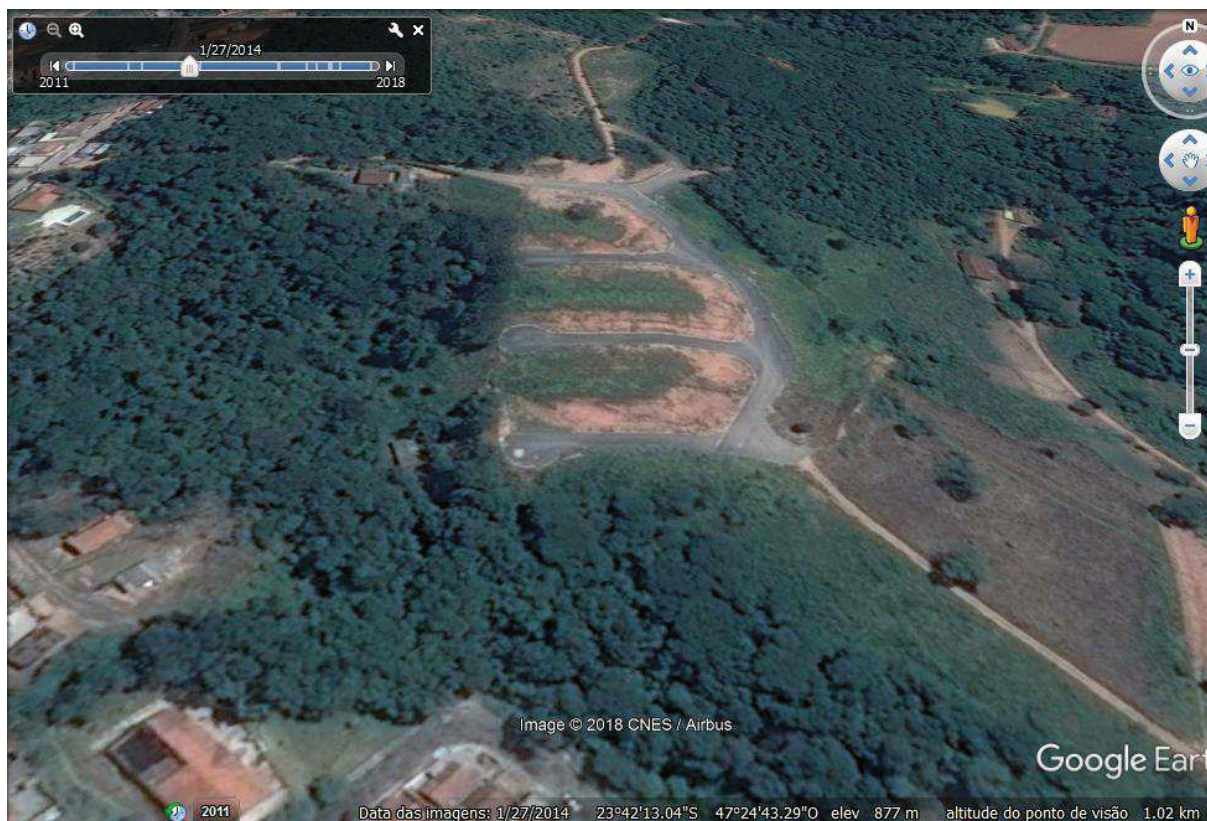
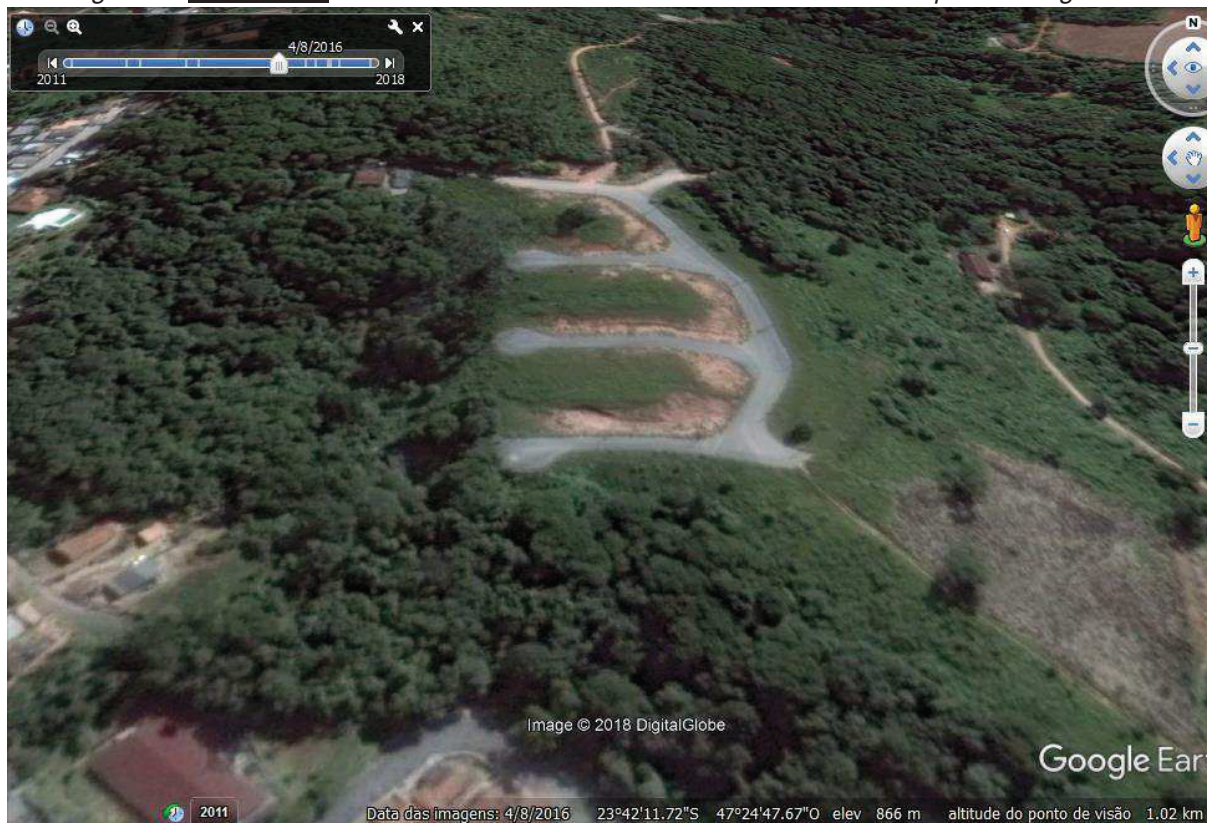


Imagem de 27/01/2014 do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart.



Imagens 08/04/2016 do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart.

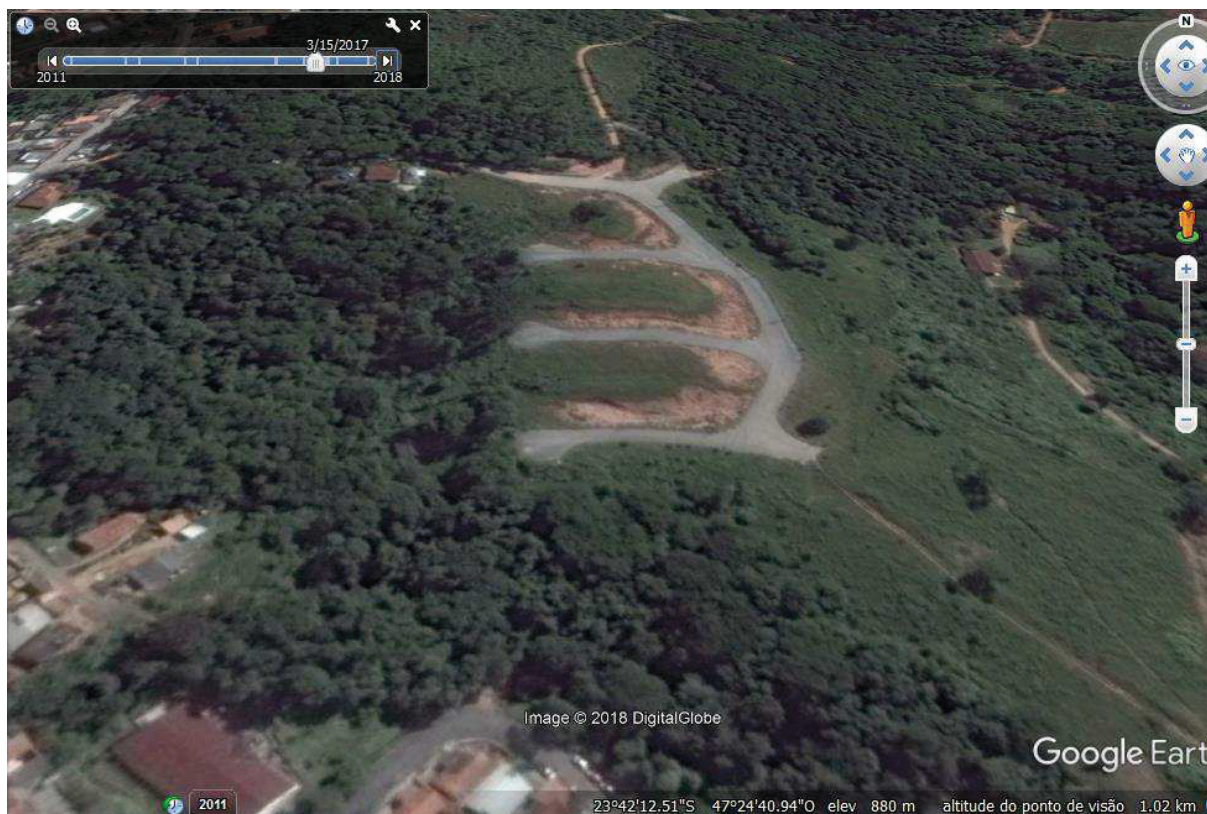
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

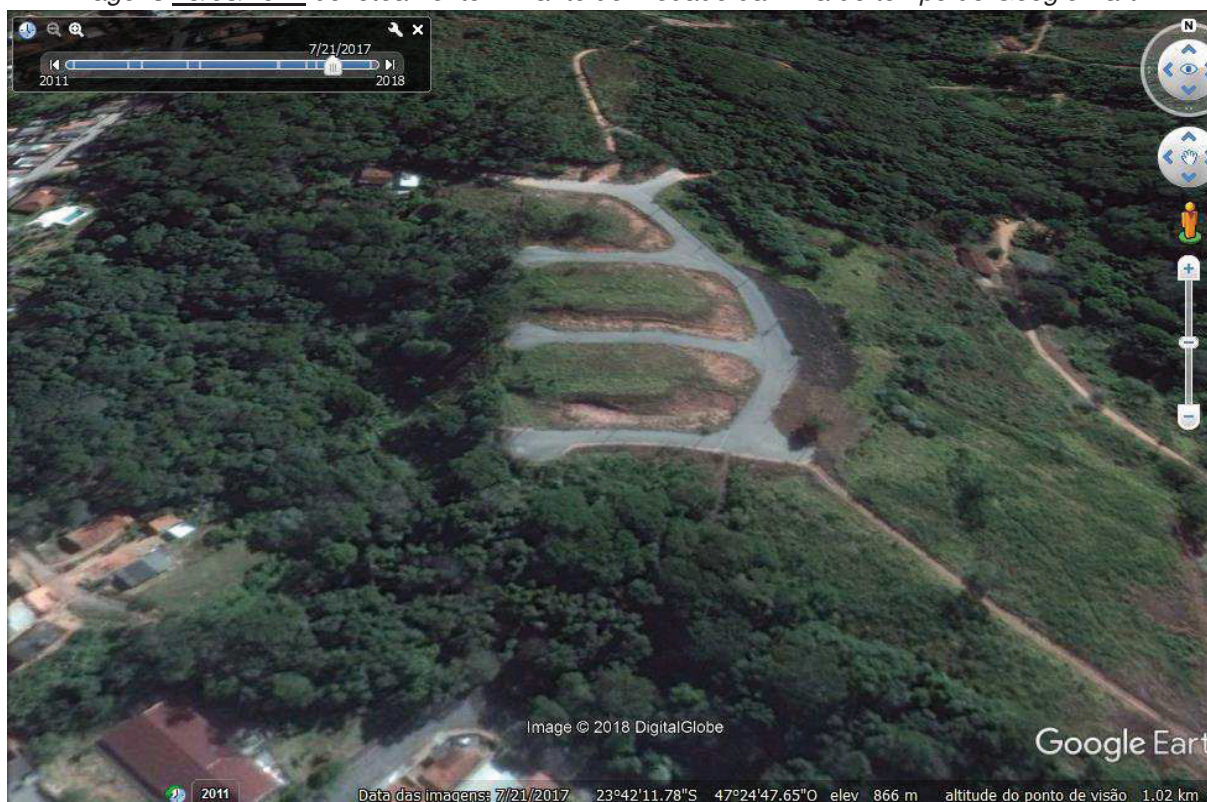
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
 Membro Titular do IBAPE



Imagens 15/03/2017 do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart.



Imagens de 21/07/2017 do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart

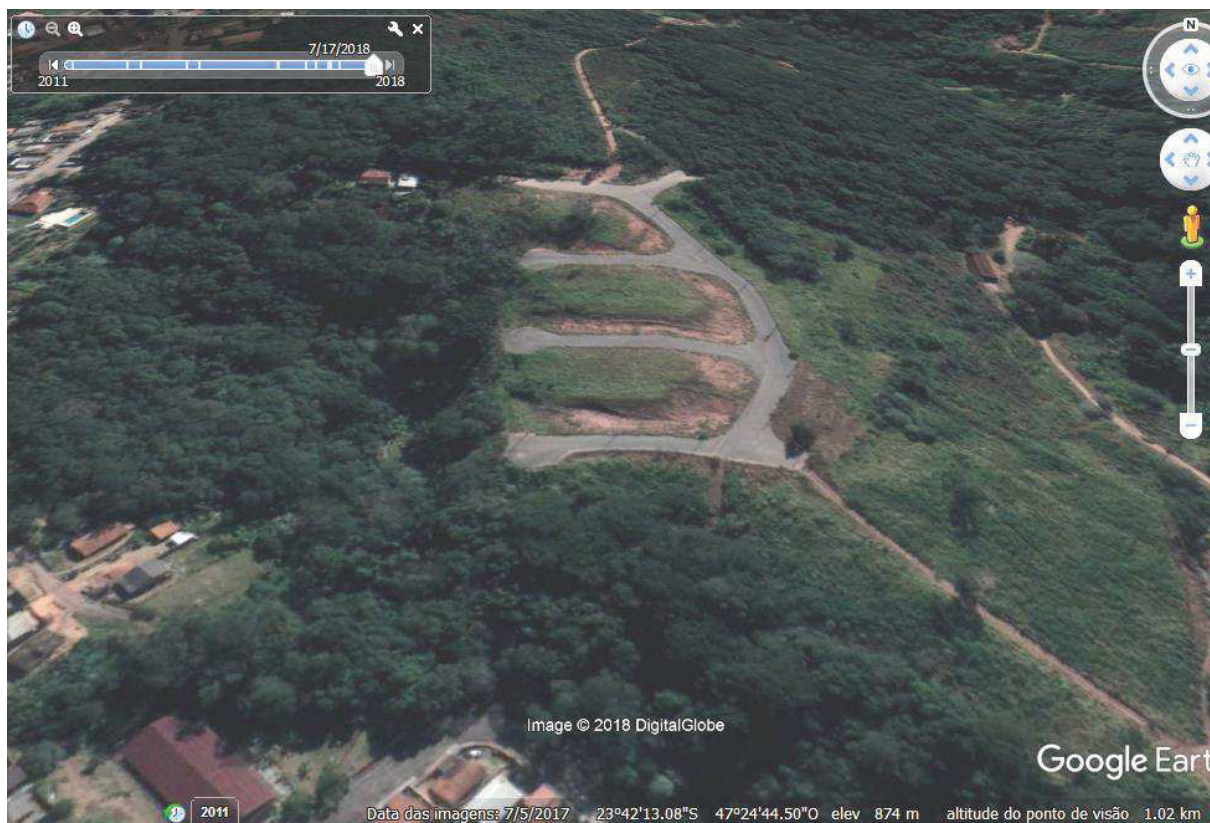
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Imagens de 17/07/2018 do loteamento “Mirante de Piedade da linha do tempo do Google Eart.

As imagens acima é reproduziram a evolução da implantação do loteamento “Mirante de Piedade” no período de 2011 a 2018, como também a situação atual deste empreendimento.

Os lotes penhorados das Matrículas 21.878, 21.881 e 21.882 encontram-se sem benfeitorias na área dos respectivos terrenos.

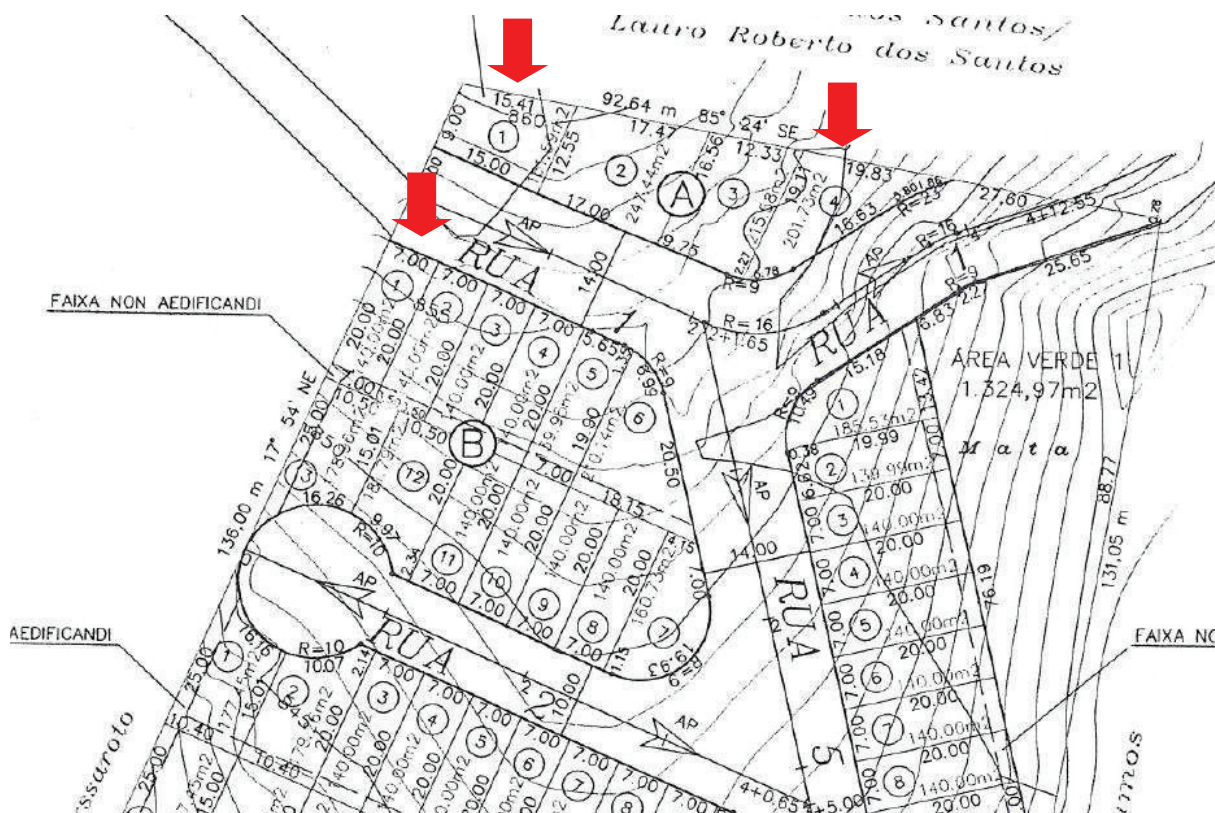
A via de acesso para o loteamento “Mirante de Piedade” é feita através da Rua Júlio de Oliveira Rosa de terra batida sem qualquer infraestrutura de forma precária.

Observa-se no momento que não há qualquer tipo de obras nos 84 lotes que compõe o loteamento “Mirante de Piedade”.

A seguir serão identificados os lotes penhorados das Matrículas 21.878, 21.881 e 21.882 na planta do loteamento e da sobreposições dos mesmos na foto em perspectiva, com a demarcação exata fisicamente no local e de suas características atuais.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista das condições atuais dos lotes do Termo de Penhora

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

2.3. Histórico do Município

No século XIX, diversas famílias vindas de localidades vizinhas, especialmente de Sorocaba, estabeleceram-se na margem esquerda do Rio Pirapora, um pouco abaixo da confluência com o Ribeirão do Cotianos, formando um pequeno povoado que tinha como pioneiro Vicente Garcia. Entre 1831 e 1835, um tropeiro doou a Vicente Garcia uma imagem de Nossa Senhora da Piedade que, em louvor da qual, apressou-se em construir uma pequena Capela, que foi benta a 20 de maio de 1840, que hoje é considerado o dia da fundação da cidade. A lei n.º 16, de 03 de março de 1847, elevou o povoado de Piedade à condição de freguesia e a Lei n.º 8, de 24 de março de 1857, elevou a freguesia de Nossa Senhora da Piedade à de Vila, que foi instalada em 22 de setembro de 1857. Seus fundadores foram Vicente Garcia, Manuel Ribeiro, Francisco Moreira, José Francisco Rosa e Demétrio Machado.

INFORMAÇÕES DA CIDADE

- a- **População:** 52.214 habitantes (IBGE - Resultado de 29/11/2010 – Censo)
- b- **Área:** Total de 729 km², sendo 40.17 km² no perímetro urbano e 688.83 km² no perímetro rural
- c- **Posição da sede:** latitude 23º42'43" Sul e longitude 47º25'40" Oeste
- d- **Altitude Média:** 900 metros
- e- **Dados Geofísicos de Piedade**
Localizada no reverso da Serra do Paranapiacaba, Piedade está assentada no Planalto Cristalino Atlântico, unidade Geomorfológica que constitui um vigoroso relevo montanhoso, cujas afeições fundamentais demonstram a influência da estrutura. Uma faixa constituída por pequenos maciços e cristas descontínuas, está esculpida em estrutura pré-cambrianas. As rochas formam grandes lentes de calcares, que vão enriquecer os solos pobres dessa área. Os granitos intrrometem-se na formação de xistos e dão novos aspectos à topografia local.
- f- **Solo:** Predominam os podzolizados, em seguida o latossol vermelho - amarelo e, em menor escala os solos de transição. No conjunto pode-se afirmar que Piedade é parte do domínio morfoclimáticos "marese morros", área cristalina e cristalofílica do Brasil de sudeste, que se caracteriza pela profunda decomposição das rochas.
- g- **Ponto mais alto:** Com 1.227 metros de altitude em relação ao nível do mar está o topo do morro no espigão da Serra da Queimada, que integra a Serra de Paranapiacaba, no bairro do Lageado na cabeceira do Rio Piraporinha.

- h- Ponto mais baixo:** Com 510 metros está localizado no extremo sul de Ibiúna e Tapiraí, na barra do Rio Juquiazinho com o Rio do Peixe.
- i- Dados Climáticos:** devido à localidade geográfica do município, ocorrem muitas variações climáticas. A cidade está situada num vale formado pela Serra de São Francisco e Serra do Piraporinha, que influenciam como obstáculos naturais nas particularidades climáticas. De um modo geral, ocorrem variações bruscas de temperatura como no índice de incidência de chuvas de ano para ano.
- j- Municípios Limítrofes:** Votorantim, Salto de Pirapora, Pilar do Sul, Tapiraí e Ibiúna.
- k- Umidade do ar:** Oscila em média de 60% a 90%, sendo nas áreas limítrofes com Votorantim (Serra de São Francisco) a menor umidade, e mais úmido na região das Serras (Bateia e Paranapiacaba). Durante o outono/inverno, ocorre umidade mínima, atingindo 41% nas horas mais quentes do dia, aumentando para 79% durante à noite.
- l- Principais Rios:** Pirapora (passa pelo centro de Piedade, Salto de Pirapora e deságua no Rio Sorocaba), Sarapuí, Turvo e Peixe.
- m- Represas:** Represa de Itupararanga, Cachoeira da Fumaça, Vila Élvio e São José.
- n- Principais Culturas:** morango, alcachofra, caqui, cenoura, batata, cebola, abóbora, batata-doce, beterraba, mandioquinha, tomate, vagem, batatinha, acelga, brócolis, repolho, salsa, alho, chuchu, inhame, mandioca, pepino, pimentão, rabanete, abacate, limão, jiló, couve-flor, manga, maracujá, pera, tangerina, berinjela, milho, alface, feijão, almeirão, couve e escarola. Há ainda produtores de pós-larvas de camarão da Malásia, champignon, a proliferação de haras, apiários, estações experimentais e pecuária.
- o- Quadro Econômico:** indústria (10%), comércio (20%), agricultura (60%), prestação de serviços (1,5%), cooperativas (2%) e outros (6,5%).

3- CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DA AVALIAÇÃO

Este Perito Judicial, dispendeu de várias horas técnicas para estudo e análise das informações contidas nos Autos nas pesquisas de dados técnicos para atender a metodologia da avaliação dos lotes referente ao Termo de Penhora do Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Piedade/SP.

3.1. Da regularização do Loteamento “Mirante de Piedade” – Piedade/SP

Verificamos as condições do Loteamento “Mirante de Piedade” em relação a aprovação junto ao Município de Piedade, consta que foi aprovado pelo GRAPROHAB com 84 lotes na data da reunião de 12/11/2002 – número 5509 e Certificado 438/2002 abaixo e também houve o Decreto nº 5040/2012 de 07/05/2012 aprovando o loteamento e dando prazo de 180 dias para dar inícios as obras de implantação.

Pesquisa Protocolo GRAPROHAB

Estou no momento em: Início > Pesquisa Protocolos GRAPROHAB

Pesquisa de Protocolo

Número Protocolo:

Número Certificado: Ano:

Impressão de Pauta

Data Reunião Prevista: (sujeito a alterações)

Data Reunião Realizada:

Resultado - Protocolo GRAPROHAB

Número:	5509	Certificado:	438/2002
Interessado:		Situação:	APROVADO
Empreendimento:	MIRANTE DE PIEDADE	Tipo Empreendimento:	LOTEAMENTO
Município:	Piedade	Nro Unidades / Lotes:	84
Data Entrada:	23/05/2002		
Data da Última Reunião Prevista:	12/11/2002	Data da Última Reunião Realizada:	12/11/2002
Assunto da Reunião:	1	Voto da Reunião:	1

E.T.: Exigência Técnica IND.: Indeferido APR.: Aprovado PRAZO: Prazo para análise

Decreto nº 5540 de 07 de maio de 2012**“Dispõe sobre aprovação de loteamento urbano”**

Geremias Ribeiro Pinto, Prefeito do Município de Piedade-SP., no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, DECRETA:

Artigo 1º- Fica aprovado, nos termos da Lei nº 2929/1997, o loteamento denominado “Mirante de Piedade” de propriedade da empresa Vallor Urbano Ltda., inscrita no CNPJ. sob nº 51.000.503/0001-06, estabelecida à Al. Rio Negro nº 585, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, conjunto 158, Barueri/SP, representada pelo sócio-gerente Sérgio Guimarães Pereira Júnior, situado à rua Felício Marsarotto – Bairro dos Moreiras, zona urbana deste município, com a área total de 24.200,00 m², objeto da matrícula nº 8 420 do Cartório do Registro Civil desta Comarca, conforme projeto de parcelamento, memoriais descritivos e justificativos, cronograma físico e financeiro e termo de compromisso de caução.

Artigo 2º- O referido projeto de loteamento, ora aprovado, recebeu o Certificado de Aprovação n. 438/2002 do GRAPROHAB.

Artigo 3º- Ficam oficializadas as vias, logradouros públicos, área institucional e sistemas de lazer, na forma estabelecida no projeto de loteamento.

Artigo 4º- O empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para iniciar as obras de implantação do empreendimento, sob pena de caducidade da presente licença. Parágrafo Único – Conforme cronograma apresentado no processo de aprovação do loteamento, o prazo para implantação do empreendimento deverá encerrar-se ao final de maio de 2013, obrigando-se o requerente a finalizar todas as obras de implantação do projeto aprovado.

Artigo 5º- Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o decreto nº 4990, de 06 de janeiro de 2010.

Prefeitura Municipal de Piedade, 07 de maio de 2012

GEREMIAS RIBEIRO PINTO

Prefeito Municipal

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

3.2. Das Matrículas dos Lotes 21.878, 21.881 e 21.882 do Termo de Penhora

A seguir seguem as Matrículas extraídas dos Autos que fazem parte do Termo de Penhora.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		PIEDADE - Estado de São Paulo	
Matrícula	Ficha	Piedade, 07 de janeiro de 2015	
- 21.878 -	- 1 -		
<p>Imóvel: O lote de terreno n. 01 da quadra A, com a área total de 161,59 metros quadrados, com frente para a Rua 1 do loteamento denominado "MIRANTE DE PIEDADE", situado no Bairro dos Moreiras, neste município e comarca de PIEDADE, com as seguintes divisas e confrontações: "de quem de frente olha, mede 15,00 metros confrontando com a Rua 1; do lado esquerdo, mede 9,00 metros com rumo 17°54'NE com Felício Marssaroto, do lado direito, mede 12,55 metros confrontando com o lote 02; e finalmente nos fundos, mede 15,41 metros com o rumo 85°24'SE, confrontando com Elfrida Emília dos Santos/José Carlos dos Santos/ Lauro Roberto dos Santos".</p> <p>Proprietária: VALLOR URBANO LTDA, com sede na Alameda Rio Negro, n. 585, conjunto 158, Alphaville Industrial, Barueri/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob o n. 51.000.503/0001-06.</p> <p>Registros aquisitivos: R.2/8.420 em 12/12/2001 e loteamento registrado sob n. 5/8.420 em 06/10/2010 - Livro n. 2 (Registro Geral), neste Cartório.</p> <p>A Escrevente Substituta, <i>Silvia Pedrosa Vieira</i> (Silvia Pedrosa Vieira).</p> <p>Cartório: R\$ 7,52 / Estado: R\$ 2,14/ Cart.Prev.: R\$ 1,59 / Reg.Civil: R\$ 0,40/ Trib.Juiz: R\$ 0,40 // TOTAL: R\$ 12,05.</p>			

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		PIEDADE - Estado de São Paulo	
Matrícula	Ficha	Piedade, 07 de janeiro de 2015	
- 21.881 -	- 1 -		
<p>Imóvel: O lote de terreno n. 04 da quadra A, com a área total de 201,73 metros quadrados, com frente para a Rua 1 do loteamento denominado "MIRANTE DE PIEDADE", situado no Bairro dos Moreiras, neste município e comarca de PIEDADE, com as seguintes divisas e confrontações: "de quem de frente olha, mede 6,78 metros em curva com raio de 9,00 metros confrontando com a Rua 1; do lado esquerdo, mede 19,11 metros confrontando com o lote 03, do lado direito, mede 16,63 metros em linha reta, 5,80 metros em curva com raio de 23,00 metros e 1,86 metros em linha reta todos confrontando com a Rua 1, finalmente nos fundos, mede 19,83 metros com rumo 85°24'SE, confrontando com Elfrida Emília dos Santos/José Carlos dos Santos/ Lauro Roberto dos Santos".</p> <p>Proprietária: VALLOR URBANO LTDA, com sede na Alameda Rio Negro, n. 585, conjunto 158, Alphaville Industrial, Barueri/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob o n. 51.000.503/0001-06.</p> <p>Registros aquisitivos: R.2/8.420 em 12/12/2001 e loteamento registrado sob n. 5/8.420 em 06/10/2010 - Livro n. 2 (Registro Geral), neste Cartório.</p> <p>A Escrevente Substituta, <i>Silvia Pedrosa Vieira</i> (Silvia Pedrosa Vieira).</p> <p>Cartório: R\$ 7,52 / Estado: R\$ 2,14/ Cart.Prev.: R\$ 1,59 / Reg.Civil: R\$ 0,40/ Trib.Juiz: R\$ 0,40 // TOTAL: R\$ 12,05.</p>			

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		PIEDADE - Estado de São Paulo	
Matrícula - 21.882-	Ficha - 1 -	Piedade, 07 de janeiro de 2015	
<p>Imóvel: O lote de terreno n. 01 da quadra B, com a área total de 140,00 metros quadrados, com frente para a Rua 1 do loteamento denominado "MIRANTE DE PIEDADE", situado no Bairro dos Moreira, neste município e comarca de PIEDADE, com as seguintes divisas e confrontações: "de quem de frente olha, mede 7,00 metros confrontando com a Rua 1; do lado esquerdo mede 20,00 metros, confrontando com o lote 02, do lado direito, mede 20,00 metros com rumo 17°54'NE confrontando com Felício Marssaroto, e finalmente nos fundos, mede 7,00 metros confrontando com o lote 13. Tendo em toda extensão do fundo uma faixa de 2,00 metros no aedificandi".</p> <p>Proprietária: <u>VALLOR URBANO LTDA</u>, com sede na Alameda Rio Negro, n. 585, conjunto 158, Alphaville Industrial, Barueri/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob o n. 51.000.503/0001-06.</p> <p>Registros aquisitivos: R.2/8.420 em 12/12/2001 e loteamento registrado sob n. 5/8.420 em 06/10/2010 - Livro n. 2 (Registro Geral), neste Cartório.</p> <p>A Escrevente Substituta, <i>Silvia Pedrosa Vieira</i> (Silvia Pedrosa Vieira).</p> <p>Cartório: R\$ 7,52 / Estado: R\$ 2,14 / Cart. Prev.: R\$ 1,59 / Reg. Civil: R\$ 0,40 / Trib. Justiça: R\$ 0,40 // TOTAL: R\$ 12,05.</p>			

3.3. Das pesquisas dos Lotes das Matrículas 21.878, 21.881 e 21.882

As pesquisas revelaram que os lotes das Matrículas 21.878, 21.881 e 21.882 do Termo de Penhora, estão em processo de Leilão pelo Leiloeiro Oficial Luiz Marins com data para o dia 28/11/18, referente ao processo nº 0011498-08.2015.5.15.0105 - RTOrd - VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA Exequente(s): JOSE CARLOS LIMA; MANOEL ANTONIO CAMARGO, JOSE ANTONIO DOS SANTOS e CARLOS ROBERTO DOS SANTOS Executado(s): HUNTER GUARD COMERCIO E SERVICOS DE SEGURANCA LTDA. - ME; VALLOR URBANO LTDA; LUDOVINA DE JESUS ESCOBAR; SERGIO GUIMARAES PEREIRA JUNIOR e CERRO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., vide dados abaixo.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

Site pesquisado

Terreno - Lote c/ 03 imóveis: 35.1) Terreno c/ 161,59m², lote 01 ...
<https://www.leilaoimovel.com.br/.../terreno-lote-c-03-imoveis-35-1-terreno-c-16159m...>
Mirante de Piedade, 1º CRI 21.881, Piedade/SP; 35.3) Terreno c/ 140m², lote 01, ... (R\$ 127.000,00)
PIEDADE/SP PROPRIETÁRIO: VALLOR URBANO LTDA.

LEILÃO IMÓVEL Encontre seu Imóvel Invista com Segurança Aprenda sobre Leilões Contato Login / Cadastro

Home > Terreno, Terreno > Terreno - Lote c/ 03 imóveis: 35.1) Terreno c/ 161,59m², lote 01, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mira ... - Imóvel 73391

Terreno - Lote c/ 03 imóveis: 35.1) Terreno c/ 161,59m², lote 01, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mira ... - Imóvel 73391

R\$ 63.500,00 adicionar aos favoritos f t G+ p 1 p

1ª Praça: 28/11/2018 12:00
 Valor: R\$ 63.500,00
 Leilão: Judicial
 Status: Em Andamento
 Ocupação:
 Tipo: Terreno, Terreno
 Área Útil: m²
 Área Total: m²
 Comitente: Leilão Unificado Do Trt Da 15ª Região Em Jundiaí/Sp - Hasta Pública Nº 02/2018 - Varas Trabalhistas De Jundiaí, Itu, Itatiba, Indaiatuba, Salto, Bragança Paulista E Campo Limpo Paulista/Sp
 Endereço:
 Bairro: Todos os Bairros
 Cidade: Piedade / SP
 Código do Imóvel: 73391

Leilão finaliza em:
 00 dias 14 horas 17 min 56 seg.

Precisa de Consultoria Jurídica e/ou Comercial para Arrematar este Imóvel?
 Nossa equipe pode ajudá-lo a **Minimizar RISCOS** e **Maximizar seu INVESTIMENTO!**

Seu Nome Seu Email Seu Telefone Seu Perfil

Quero consultoria jurídica e/ou Comercial para arrematar este imóvel. Aguardo contato. Obrigado

ENVIAR MENSAGEM

Busca Avançada
 Palavras-chave
 Tipo Imóvel
 Estados
 Cidades
 Bairros

LEILÃO IMÓVEL Encontre seu Imóvel Invista com Segurança Aprenda sobre Leilões Cont

Descrição

Resumo do imóvel pela equipe Leilão Imóvel:

Leilão Judicial
 Imóvel do tipo Terreno – Terreno
 Localizado na cidade Piedade – SP, no bairro Todos os Bairros
 Leiloeiro Diniz Martins Leilões
 Site Original do Imóvel: <https://www.dinizmartinsleiloes.com.br/externo/lote/detalhes/2425305>

1ª Praça: 28/11/2018 12:00 – R\$ 63.500,00

Descrição Original do Leiloeiro:

Lote c/ 03 imóveis: 35.1) Terreno c/ 161,59m², lote 01, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.878, Piedade/SP; 35.2) Terreno c/ 201,73m², lote 04, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.881, Piedade/SP; 35.3) Terreno c/ 140m², lote 01, quadra B, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.882, Piedade/SP. (PARCELÁVEL) (Proc. 0011498-08.2015.5.15.0105 – VT; Campo Limpo Paulista) (R\$ 127.000,00) PIEDADE/SP PROPRIETÁRIO: VALLOR URBANO LTDA

IMPORTANTE: Informações do leilão retiradas da página do imóvel original. O Leilão Imóvel não se responsabiliza pela veracidade de nenhuma informação, antes de qualquer decisão confirme as informações no site do leiloeiro oficial deste imóvel. Veja todos os [Leilões de Imóveis](#) disponíveis no Leilão Imóvel.

→ <https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/na/outras/terreno-lote-c-03-imoveis-35-1-terreno-c-16159m²-lote-01-quadra-a-rua-01-b-dos-moreiras-lot-mira-i...>

LEILÃO IMÓVEL Encontre seu Imóvel Invista com Segurança Aprenda sobre Leilões Contato **Login / Cadastro**

Leilão Imóvel
 O maior site de Leilão de Imóveis do Brasil. Todos os Leilões de Imóveis num único lugar. Encontre as melhores oportunidades de investimento, salve suas buscas, selecione seus imóveis preferidos, compare e seja avisado automaticamente de novos leilões com base em seus interesses.
 Só o Leilão Imóvel reúne as melhores oportunidades dos melhores leiloeiros.
 Termos de uso e Política de Privacidade

Principais Cidades com Leilões
 São Paulo - SP
 Belo Horizonte - MG
 Florianópolis - SC
 Curitiba - PR

Tipos de Leilões
 Leilão Judicial
 Leilão Extrajudicial

Tipos de Imóveis
 Leilão de Imóveis Residenciais
 Leilão de Imóveis Comerciais
 Leilão de Imóveis Industriais
 Leilão de Imóveis Rurais

Últimos Imóveis
 Residencial – Apartamento 171...
 Residencial – Edificação compl...
 Residencial – Casa em Cidade ...
 Terreno – ITEM Nº: 11; Igarap...
 Rural – Imóvel Rural – ...

Direto do blog Leilão Imóvel
 > Por que um imóvel vai a Leilão?
 > Alienação Fiduciária e o Leilão Extrajudicial de Imóveis
 > Leilão Extrajudicial de Imóveis, como Funciona?
 > Leilão Judicial de Imóveis: Como Funciona

Quer ajuda para arrematar um imóvel ou investir com segurança?
 Seu Nome:
 Seu Email:
SOLICITAR CONTATO

Copyright 2018 | Leilão Imóvel - Todos os direitos reservados - Termos de uso

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

Leiloeiro Oficial

LEILÃO UNIFICADO DO TRT DA 15ª REGIÃO EM JUNDIAÍ/SP – HASTA PÚBLICA Nº 02/2018 – VARAS TRABALHISTAS DE JUNDIAÍ, ITU, ITATIBA, INDAIATUBA, SALTO, BRAGANÇA PAULISTA E CAMPO LIMPO PAULISTA/SP
LEILÃO: 28/11/2018 a partir 12:00:00

ABERTO PARA LANCES
LOCAL: JUSTIÇA DO TRABALHO, R. DA PADROEIRA, 499, CENTRO, JUNDIAÍ-SP

LEILÕES ELETRÔNICOS DEVEM SER ACOMPANHADOS ATRAVÉS DO AUDITÓRIO
ATENÇÃO: NÃO DEIXE PARA DAR SEU LANCE NOS ÚLTIMOS SEGUNDOS PARA O ENCERRAMENTO DO LEILÃO.
O HORÁRIO AGENDADO PARA O LEILÃO REFERE-SE AO HORÁRIO LOCAL DO ESTADO

PARA PARTICIPAÇÃO E OFERTA DE LANCES ELETRÔNICOS, OS INTERESSADOS DEVERÃO FAZER CADASTRO NO SITE www.dinizmartinsleiloes.com.br EM ATÉ 24 HORAS ANTES DO LEILÃO, ENVIANDO CÓPIA AUTENTICADA DO TERMO DE ADESAO, RG OU DOCUMENTO EQUIVALENTE, CPF, COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL E COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

PARA PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL, OS INTERESSADOS PODERÃO EFETUAR CADASTRO ANTECIPADAMENTE NO SITE www.dinizmartinsleiloes.com.br OU COMPARECER NO DIA DO LEILÃO, MUNIDOS DE RG OU DOCUMENTO EQUIVALENTE, CPF, COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL E COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

O INTERESSADO EM ADQUIRIR OS BENS PENHORADOS EM PRESTAÇÕES PODERÁ APRESENTAR PROPOSTA DE PARCELAMENTO COM ENTRADA DE 30%, OBSERVANDO-SE ALGUMAS CONDIÇÕES. CONSULTE O EDITAL NO SITE DO LEILOEIRO

NO CASO DE ARREMATACÃO PARCELADA DE BENS MÓVEIS, INCLUSIVE VEÍCULOS, O ARREMATANTE DEVE OFERECER CAUÇÃO IDÔNEA COM GARANTIA

"CASO HAJA ALGUMA DIVERGÊNCIA ENTRE A FOTO E O BEM PENHORADO, FICA VALENDO O BEM CONSTANTE NA DESCRIÇÃO DO EDITAL"

LOTE 035

ABERTO Maior lance ofertado: **R\$ 0,00**

Avaliação: **R\$ 127.000,00**
Lance Mínimo: **R\$ 63.500,00**
Incremento: **R\$ 1.000,00**

Usuário:
Cidade:
Data:

Descrição do lote
Lote c/ 03 Imóveis: 35.1) Terreno c/ 161,59m², lote 01, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.878, Piedade/SP; 35.2) Terreno c/ 201,73m², lote 04, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.881, Piedade/SP; 35.3) Terreno c/ 140m², lote 01, quadra B, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.882, Piedade/SP. (PARCELÁVEL) (Proc. 0011498-08.2015.5.15.0105 – VT; Campo Limpo Paulista) (R\$ 127.000,00) PIEDADE/SP PROPRIETÁRIO: VALLOR URBANO LTDA.

Últimos Lances Superados

Login	Valor R\$	Data	Tipo
Nenhum registro foi encontrado			

Total de lances: 0
Nº de visitas: 67
(P) - Lances Parcelados

Relação de Lances por Usuário

Login	Qtd.	Valor R\$
Nenhum registro encontrado		

Área de lances

Login:
Senha:
Esqueci minha senha

LOTE ANTERIOR

LOTE 001

Manifestos
Este lote ainda não possui manifestos.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

sk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

Segue cópia de parte da Hasta Pública nº 2/2018 – Circunscrição de Jundiaí/SP, no Edital de Leilão de 28 de Novembro de 2018, às 12:00 horas, onde no 35º processo, contam o Leilão dos Lotes da Matrícula do Termo de Penhora 21.878, 21.881 e 21.882. (Vide na Integra em anexo)

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**

**HASTA PÚBLICA Nº 2/2018 - CIRCUNSCRIÇÃO DE JUNDIAÍ/SP
EDITAL DE LEILÃO – 28 de Novembro de 2018, às 12:00 horas**

A DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE JUNDIAÍ-SP DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO, na forma da lei e nos termos do Provimento GP-CR nº 04/2015 do E. Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, faz saber a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que, no dia 28 de novembro de 2018, a partir das 12:00h, na sede do Fórum Trabalhista de Jundiaí, situado na Rua da Padroeira, nº 499, Centro – Jundiaí/SP – CEP: 13.201-026, e através do site www.dinizmartinsleiloes.com.br será realizado LEILÃO, nas modalidades PRESENCIAL E ELETRÔNICO, pelo qual serão levados a venda os bens penhorados pelas Varas do Trabalho desta Circunscrição, a seguir relacionados, ficando nomeado para a sua realização o(a) leiloeiro(a) oficial, o(a) Sr.(a) DINIZ PARUSSOLO MARTINS, JUCESP nº 752:

1- Processo: 0237400-62.1999.5.15.0097 - RTOrd - 4ª VARA DO TRABALHO DE JUNDIAÍ

Exequente(s): ANTONIO JOAO ALBARDEIRO e BENEDITO DOS SANTOS
Executado(s): M & M EMPREGOS TEMPORÁRIOS LTDA; ADILSON JOEL MORASCO e PAULO SERGIO MAIANTE

1.1 Tipo do Bem: Imóvel.

Identificação: Matrícula: 8.807 - 2º Cartório – Jundiaí/SP.

Descrição: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 8,33% de Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº. 26, da quadra 9, com a área da 250,00m², medindo 10,00 m de frente para a Rua Dez, do Jardim Tamoio, Bairro da Colônia, nesta cidade, por 25,00 m, da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o lote 27; de outro lado com o lote 25, onde também mede 25,00 m. e nos fundos de largura mede 10,00 m com o lote 13. (...) Av.2: Mudança e denominação de rua. É a presente para ficar constando que a Rua Dez do imóvel desta matrícula, passou a denominar-se atualmente "Rua Eduardo Baialuna". (...) Av. 3: Construção: Nos termos do requerimento, firmado em Jundiaí, aos 25 de março de 1985, por Paulo Franco de Lima, e de acordo com a Certidão da Prefeitura de Jundiaí, (...) fez edificar um Prédio Residencial, com 120,50m², de área construída, o qual recebeu o nº. 180 (...).

Ônus/Observação: No processo 0237400-62.1999.5.15.0097, em curso perante a 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí, proferido o seguinte despacho: "(...) inclua-se o bem em hasta pública. Tendo em vista que deverá ser reservada a cota-parte (do cônjuge alheio à execução ou dos coproprietários), o valor da venda não poderá ser inferior da avaliação. Em 23 de Julho de 2018. Juiz do Trabalho".

Proprietários: PAULO SERGIO MAIANTE - CPF: 117.684.668-07.

Removido: Não.

Localização: Rua Eduardo Baialuna, nº. 180, Bairro: Jardim Tamoio, Jundiaí/SP.

Percentual da Penhora: 8,33%.

Valor da parte ideal penhorada: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), em 25 de agosto de 2016.

Lance Mínimo: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
HASTA PÚBLICA Nº 2/2018 - CIRCUNSCRIÇÃO DE JUNDIAÍ/SP
EDITAL DE LEILÃO – 28 de Novembro de 2018, às 12:00 horas**

A DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE JUNDIAÍ-SP DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO, na forma da lei e nos termos do Provimento GPCR

nº 04/2015 do E. Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, faz saber a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que, no dia 28 de novembro de 2018, a partir das 12:00h, na sede do Fórum Trabalhista de Jundiaí, situado na Rua da Padroeira, nº 499, Centro – Jundiaí/SP – CEP: 13.201-026, e através do site www.dinizmartinsleiloes.com.br será realizado LEILÃO, nas modalidades PRESENCIAL E ELETRÔNICO, pelo qual serão levados a venda os bens penhorados pelas Varas do Trabalho desta Circunscrição, a seguir relacionados, ficando nomeado para a sua realização o(a) leiloeiro(a) oficial, o(a) Sr.(a) DINIZ PARUSSOLO MARTINS, JUCESP nº 752:

35- Processo: 0011498-08.2015.5.15.0105 - RTOOrd - VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA Exequente(s): JOSE CARLOS LIMA; MANOEL ANTONIO CAMARGO, JOSE ANTONIO DOS SANTOS e CARLOS ROBERTO DOS SANTOS Executado(s): HUNTER GUARD COMERCIO E SERVICOS DE SEGURANCA LTDA. - ME; VALLOR URBANO LTDA; LUDOVINA DE JESUS ESCOBAR; SERGIO GUIMARAES PEREIRA JUNIOR e CERRO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

35.1 Tipo do Bem: Imóvel.

Identificação: **Matrícula: 21.878 - 1º Cartório – Piedade/SP.**

Descrição: Lote de terreno nº. 01 da quadra A, com a área total de 161,59 metros quadrados, com frente para a Rua 1 do loteamento denominado “Mirante de Piedade”, situado no Bairro dos Moreiras, no município e Comarca de Piedade, com as seguintes divisas e confrontações: "de quem de frente olha, mede 15,00 metros confrontando com a Rua 1; do lado esquerdo, mede 9,00 metros com rumo 17º54NE' com Felício Marssaroto, do lado direito, mede 12,55 metros confrontando com o lote 02; e finalmente nos fundos, mede 15,41 metros com o rumo 85º24'SE, confrontando com Elfrida Emília dos Santos/ José Carlos dos Santos/ Lauro Roberto dos Santos.

Proprietários: VALLOR URBANO LTDA. - CNPJ: 51.000.503/0001-06.

Removido: Não.

Localização: Rua 1, Lote 1, quadra A, Complemento: Mirante de Piedade, Bairro dos Moreiras, Piedade/SP.

Percentual da Penhora: 100,00%.

Valor Total Penhorado: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), em 21 de março de 2018.

Lance Mínimo (50%): R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

Anexo(s) do bem:

Não há anexos cadastrados para este bem.

35.2 Tipo do Bem: Imóvel.Identificação: **Matrícula: 21.881 - 1º Cartório – Piedade/SP.**

Descrição: O lote de terreno nº. 04 da quadra A, com a área total de 201,73 metros quadrados, com frente para a Rua 1 do loteamento denominado “Mirante de Piedade”, situado no Bairro dos Moreiras, no município e comarca de Piedade, com as seguintes divisas e confrontações: "de quem de frente olha, mede 6,78 metros em curva com raio de 9,00 metros confrontando com a Rua 1; do lado esquerdo mede 19,11 metros confrontando com o lote 03, do lado direito, mede 16,63 metros em linha reta, 5,80 metros em curva com raio de 23,00 metros e 1,86 metro em linha reta todos confrontando com a Rua 1, finalmente nos fundos, mede 19,83 metros com rumo 85º24'SE, confrontando com Elfrida Emília dos Santos/ José Carlos dos Santos/ Lauro Roberto dos Santos.

Proprietários: VALLOR URBANO LTDA. - CNPJ: 51.000.503/0001-06.

Removido: Não.

Localização: Rua 1, Lote 4, quadra A, Complemento: Mirante de Piedade, Bairro: dos Moreiras, Piedade/SP.

Percentual da Penhora: 100,00%.

Valor Total Penhorado: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em 21 de março de 2018.

Lance Mínimo (50%): R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais).

Anexo(s) do bem:

Não há anexos cadastrados para este bem.

35.3 Tipo do Bem: Imóvel.Identificação: **Matrícula: 21882 - 1º Cartório – Piedade/SP.**

Descrição: O lote de terreno nº. 01 da quadra B, com a área total de 140,00 metros quadrados, com frente para a Rua 1 do loteamento denominado “Mirante de Piedade”, situado no Bairro dos Moreiras, no município e comarca de Piedade, com as seguintes divisas e confrontações: "de quem de frente olha, mede 7,00 metros confrontando com a Rua 1; do lado esquerdo mede 20,00 metros, confrontando com o lote 02, do lado direito, mede 20,00 metros com rumo 17º54'NE confrontando com Felício Marssaroto, e finalmente nos fundos, mede 7,00 metros confrontando com o lote 13. Tendo em toda extensão do fundo uma faixa de 2,00 metros non edificandi.

Proprietários: VALLOR URBANO LTDA. - CNPJ: 51.000.503/0001-06.

Removido: Não.

Localização: Rua 1, Lote 1, quadra B, Complemento: Mirante de Piedade, Bairro: dos Moreiras, Piedade/SP.

Percentual da Penhora: 100,00%.

Valor Total Penhorado: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em 21 de março de 2018.

Lance Mínimo (50%): R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Anexo(s) do bem:

Não há anexos cadastrados para este bem.

Ao pesquisar novamente as informações após o encerramento do Leilão ocorrido em 28/11/18 pelo Leiloeiro Oficial, constatamos no site do mesmo as seguintes informações sobre o Lote 35 que constam os referidos imóveis penhorados, que se segue:

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

← → ↻ 🔒 Não seguro | dinizmartinsleiloes.com.br/mobile/lotes/20029

DINIZ MARTINS Leiloeiro Oficial

EXIBINDO BENS DO LEILÃO: 20029

LEILÃO UNIFICADO DO TRT DA 15ª REGIÃO EM JUNDIAÍ/SP – HASTA PÚBLICA Nº 02/2018 – VARAS TRABALHISTAS DE JUNDIAÍ, ITU, ITATIBA, INDAIATUBA, SALTO, BRAGANÇA PAULISTA E CAMPO LIMPO PAULISTA/SP

LEILÃO: 28/11/2018 a partir 12h00
LOCAL: JUSTIÇA DO TRABALHO, R. DA PADROEIRA, 499, CENTRO, JUNDIAÍ/SP
MODALIDADE: Eletrônico e Presencial

ENCERRADO

PARA PARTICIPAÇÃO E OFERTA DE LANCES ELETRÔNICOS, OS INTERESSADOS DEVERÃO FAZER CADASTRO NO SITE www.dinizmartinsleiloes.com.br EM ATÉ 24 HORAS ANTES DO LEILÃO, ENVIANDO CÓPIA AUTENTICADA DO TERMO DE ADESÃO, RG OU DOCUMENTO EQUIVALENTE, CPF, COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL E COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

PARA PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL OS INTERESSADOS PODERÃO EFETUAR CADASTRO ANTECIPADAMENTE NO SITE www.dinizmartinsleiloes.com.br OU COMPARECER NO DIA DO LEILÃO, MUNIDOS DE RG OU DOCUMENTO EQUIVALENTE, CPF, COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL E COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

O INTERESSADO EM ADQUIRIR OS BENS PENHORADOS EM PRESTAÇÕES PODERÁ APRESENTAR PROPOSTA DE PARCELAMENTO COM ENTRADA DE 30%, OBSERVANDO-SE ALGUMAS CONDIÇÕES, CONSULTE O EDITAL NO SITE DO LEILOEIRO

NO CASO DE ARREMATACÃO PARCELADA DE BENS MÓVEIS, INCLUSIVE VEÍCULOS, O ARREMATANTE DEVE OFERECER CAUÇÃO IDÔNEA COMO GARANTIA

LOTE 035 - Lote c/ 03 imóveis: 35.1) Terreno c/ 161,59m², lote 01, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.878, Piedade/SP; 35.2) Terreno c/ 201,73m², lote 04, quadra A, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.881, Piedade/SP; 35.3) Terreno c/ 140m², lote 01, quadra B, Rua 01, B. dos Moreiras, Lot. Mirante de Piedade, 1º CRI 21.882, Piedade/SP. (PARCELÁVEL) (Proc. 0011498-08.2015.5.15.0105 – VT; Campo Limpo Paulista) (R\$ 127.000,00) PIEDADE/SP PROPRIETÁRIO: VALLOR URBANO LTDA.

Ver detalhes SEM LICITANTES

3.4. Dos valores avaliados para o Leilão dos Lotes, objeto do Termo de Penhora – LOTE 35

Foram avaliados os três lotes objeto do Termo de Penhora que constam da **Hasta Pública Nº 2/2018 do Poder Judiciário Federal do Justiça do Trabalho -Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Circunscrição De Jundiaí/SP - Edital De Leilão – 28 de novembro de 2018, às 12:00 horas.**

Os valores foram oficialmente definidos perante ao Poder Judiciário Federal da Justiça do Trabalho para o Leilão Oficial através de Avaliação Técnica, salvo outra determinação deste Juízo, este Perito Judicial entende que se considerarmos como a mesma base de avaliação os valores em referência, serão adotados os mesmos critérios e objetivos.

- a) **Matrícula: 21.878 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: Lote de terreno nº. 01 da quadra A, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote de 161,59 m².
Valor Total Penhorado: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), em 21 de março de 2018.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaior.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

- b) **Matrícula: 21.881 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 04 da quadra A, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 201,73 m².
Valor Total Penhorado: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em 21 de março de 2018.
- c) **Matrícula: 21882 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 01 da quadra B, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 140,00 m².
Valor Total Penhorado: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em 21 de março de 2018.

3.5. Dos valores dos Lotes obtidos junto as imobiliárias do Município de Piedade

Os três Lotes das Matrículas 21.878, 21.881 e 21.882, foram avaliados no processo de Leilão na esfera Trabalhista conforme informado acima, e este signatário foi designado para avaliação na 5ª Vara Cível de Barueri.

Pelas pesquisas obtidas junto as imobiliárias da região os valores de venda para Lotes do “Mirante de Piedade” no bairro Moreiras – Piedade/SP, ficaram dentro dos parâmetros obtidos na avaliação realizada pelo Poder Judiciário Federal do Justiça do Trabalho -Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Circunscrição de Jundiaí/SP para os mesmos lotes objeto desta Lide.

As condições deste loteamento têm sua especificidade própria quanto a limitação na quantidade de lotes, espaço delineado e afastado de áreas ocupadas por moradias e comercio, seu entorno é cercado por vegetação nativa, tem único acesso restrito pela Rua Júlio de Oliveira Rosa, sem infraestrutura adequada e pavimentação, e também não há disponibilidade de lotes para comercialização de venda e compra junto as imobiliárias pesquisadas na região.

Desta forma, não foi possível obter elementos comparativos na região com estas peculiaridades e semelhanças ao loteamento “Mirante de Piedade”, que pudessem atingir aos parâmetros de mercado e critérios de homogeneização para os lotes avaliando. Este Perito Judicial estabeleceu outro critério técnico dentro das Normas de Avaliação, utilizando-se da ferramenta da pesquisa direta onde os próprios lotes penhorados serão protagonistas hipotéticos e estarão disponíveis para à venda junto as Imobiliárias da região, por consulta direta aos seus corretores credenciados.

Este Perito Judicial norteou as pesquisas consultando 5(cinco) imobiliárias com conhecimento efetivo de mercado da região para delinear a média dos valores de venda de possíveis lotes padrão dentro do próprio loteamento “Mirante de Piedade”

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

com áreas de 140,00m², 160,00m² e 200,00m², aludindo esta consulta aos corretores credenciados, que determinaram os valores de venda à vista para obtenção do justo, real e atual valores dos lotes avaliando.

Seguem as 5 (cinco) imobiliárias da região consultadas, que deram sua expectativa quanto aos valores para os lotes em questão, já deduzido o fator oferta de 10%, comumente incluído nas Avaliações Técnicas:



Telefone (15) 3244-3379 – cel. (15) 99757-2744 -creci 155.583-F
imobiamorim@hotmail.com
Contato: Sr. Amorim

Valor estimado: R\$ 40.000,00/ lote com 140,00m²
Valor estimado: R\$ 42.000,00/ lote com 160,00m²
Valor estimado: R\$ 45.000,00/ lote com 200,00m²



Telefone (15) 3244-2366 – cel. (15) 99712-4088 -creci 53.414
limasimobiliaria@yahoo.com.br
Contato: Sr. Alexandre

Valor estimado: R\$ 38.000,00/ lote com 140,00m²
Valor estimado: R\$ 40.000,00/ lote com 160,00m²
Valor estimado: R\$ 42.000,00/ lote com 200,00m²



Cel. (15) 99781-7875 – cel. (15) 97401-1679 -creci 137604-F
ftardelliimoveis@gmail.com
Contato: Sr. Fernando

Valor estimado: R\$ 42.000,00/ lote com 140,00m²
Valor estimado: R\$ 44.000,00/ lote com 160,00m²
Valor estimado: R\$ 46.000,00/ lote com 200,00m²

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Tel. (15) 3344-1314 – cel. (15) 99613-8372 -creci 124598-F

otodamiao@hotmail.com

Contato: Sr. Oto

Valor estimado: R\$ 40.000,00/ lote com 140,00m²

Valor estimado: R\$ 41.000,00/ lote com 160,00m²

Valor estimado: R\$ 44.000,00/ lote com 200,00m²



Tel. (15) 99787-7262 -creci 182229-F

marcianoalves@creci.org.br

Contato: Sr. Marciano

Valor estimado: R\$ 38.000,00/ lote com 140,00m²

Valor estimado: R\$ 40.000,00/ lote com 160,00m²

Valor estimado: R\$ 42.000,00/ lote com 200,00m²

Média Aritmética Saneada geral das pesquisas, já que todas estão dentro do intervalo de (+/- 30%), ou seja:

Valor estimado: R\$ 39.600,00/ lote com 140,00m²

Valor estimado: R\$ 41.400,00/ lote com 160,00m²

Valor estimado: R\$ 43.800,00/ lote com 200,00m²

Diante dos valores determinados serão devidamente equacionados aos lotes avaliando

- a- Matrícula: 21.878 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: Lote de terreno nº. 01 da quadra “A”, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote de 161,59 m².

Valor do lote Penhorado = (R\$ 41.400,00/160,00m²) x 161,59m²

Valor do Lote Penhorado = R\$ 41.811,00 (quarenta e um mil e oitocentos e onze reais) - Nov/2018.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

- b- Matrícula: 21.881 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 04 da quadra “A”, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 201,73 m².

Valor do lote Penhorado = (R\$ 43.800,00/200,00m²) x 201,73m²

Valor do Lote Penhorado = R\$ 44.178,00 (quarenta e quatro mil e cento e setenta e oito reais) - Nov/2018

- c- Matrícula: 21882 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 01 da quadra “B”, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 140,00 m².

Valor do lote Penhorado = (R\$ 39.600,00/140,00m²) x 140,00m²

Valor do Lote Penhorado = R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais) - Nov/2018

3.6. Dos valores obtidos para avaliação dos Lotes em questão

Partindo do pressuposto que há determinação dos valores em curso junto a **Hasta Pública Nº 2/2018 do Poder Judiciário Federal do Justiça do Trabalho -Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Circunscrição De Jundiá/SP** para os mesmos imóveis penhorados e que as pesquisas de venda destes lotes efetuadas por este signatário junto as imobiliárias indicam equivalência dentro dos resultados finais, será adotado como justo, real e atual valor dos lotes os seguintes valores:

- a- Matrícula: 21.878 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: Lote de terreno nº. 01 da quadra “A”, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote de 161,59 m².

Valor Total Penhorado: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) - Nov/2018.

- b- Matrícula: 21.881 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 04 da quadra “A”, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 201,73 m².

Valor Total Penhorado: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) - Nov/2018.

- c- Matrícula: 21882 - 1º Cartório – Piedade/SP** - Descrição: O lote de terreno nº. 01 da quadra “B”, Loteamento Mirante de Piedade, Bairro Moreiras, Município de Piedade/SP - área total do lote área total de 140,00 m².

Valor Total Penhorado: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) - Nov/2018

4- QUESITOS FORMULADOS PELO EXEQUENTE

- a) Queira o Ilmo. Perito descrever a localização, vias de acesso e infraestrutura pública disponível na região dos imóveis avaliados.
R: Vide dados existentes no corpo do Laudo de Avaliação
- b) Queira o Ilmo. Perito detalhar a metragem dos imóveis.
R: Vide dados existentes no corpo do Laudo de Avaliação
- c) Queira o Ilmo. Perito informar se existem atualmente nos imóveis construções civis e benfeitorias ou tratam-se de terrenos vagos. Caso existam, queira o Ilmo. Perito descrever as benfeitorias existentes nos imóveis, com idade da construção e estado de conservação.
R: Conforme informado no Laudo não há benfeitorias nos lotes em questão.
- d) Queira o Ilmo. Perito informar em detalhes e com relatório fotográfico o estado de conservação atual dos imóveis.
R: Vide fotos panorâmicas e detalhadas dos lotes em questão.
- e) Queira o Ilmo. Perito descrever o clima da região, a qualidade dos solos e a topografia do imóvel.
R: Consta do Laudo de Avaliação a descrição histórica da cidade com todas as características de clima, solo e topografia.
- f) Queira o Ilmo. Perito informar se nas propriedades avaliadas existe rede elétrica e telefonia.
R: Existem postes de energia elétrica.
- g) Queira o Ilmo. Perito informar quais os recursos hídricos existentes na região.
R: Consta do Laudo de Avaliação na descrição histórica da cidade.
- h) Queira a Ilma. Expert descrever detalhadamente, após vistoria “in loco”, a micro e macrorregião de localização, bem como sua circunvizinhança imediata, sistemas de acesso por transporte coletivo e distância estimada aos principais polos atrativos.
R: Trata-se de cidade com baixa densidade demográfica populacional, típica do interior de São Paulo, voltada a área Rural e Urbana voltada a prestações de serviços e turismo, suas características foram apresentadas no item 2.3.
- i) Queira o Ilmo. Perito descrever as características mercadológicas da região dos imóveis.
R: Trata-se de cidade de baixa densidade demográfica do interior de São Paulo e suas características mercadológicas são proporcionais a sua pujança econômica típica da região.
- j) Queira o Ilmo. Perito apurar qual o tempo médio para venda dos imóveis, em condições normais, a partir de exposição no mercado.
R: Como é de conhecimento, nosso País está passando por um processo de recessão intenso cujo mercado imobiliário vem sofrendo retrocessos de investimentos. As consequências são visíveis, e as informações pertinentes a mercado de venda de imóveis está sempre em pauta em jornais e revistas econômicas.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

Este Perito não teve acesso a informações quanto ao tempo médio para venda de imóveis na região.

k) Queira o Ilmo. Perito informar se existem imóveis similares que foram negociadas nos últimos 12 meses na mesma região dos imóveis sob avaliação. Caso afirmativo, queira descrever quais suas características, áreas, valores negociados e condições de pagamento.

R: Não foi possível obter estas informações junto as imobiliárias consultadas.

l) Queira o Ilmo. Perito informar se existem imóveis similares que estão sendo ofertados para venda na mesma região dos imóveis avaliados. Caso afirmativo, queira descrever quais suas características, áreas, valores ofertados e condições de pagamento.

R: As características deste loteamento são peculiares perante aos imóveis disponibilizados na região, conforme já foi explanado no corpo do Laudo.

m) Queira o Ilmo. Perito informar se os imóveis apresentam algum tipo de restrição ambiental ou de outra natureza que prejudiquem os seus aproveitamentos comerciais efetivos. Para conferir o original, acesse o site

R: Este perito teve acesso as informações obtidas na Municipalidade quanto a planta do loteamento, lançamento do IPTU de todos os lotes penhorados, que também estão devidamente registrados no Cartório de Registos de Imóveis de Piedade, conforme constam deste Laudo de Avaliação e dos Autos.

n) Queira o Ilmo. Perito informar qual o valor de mercado dos imóveis, incluindo benfeitorias e culturas permanentes atuais para pagamento à vista.

R: Tratam-se de terrenos sem benfeitorias e os valores de venda foram determinados à vista.

o) Queira o Ilmo. Perito explicar a metodologia aplicada para a apuração do valor de avaliação.

R: Como não foi possível obter similaridades de imóveis disponíveis na região que tenham as mesmas características e paridade mercadológica para os bens avaliados no loteamento "Mirante de Piedade", foi adotado a pesquisa direta de venda proposta pelos imobiliárias através de seus corretores que conhecem este empreendimento.


Em paralelo este Perito obteve dados da Hasta Pública que colocaram os mesmos bens penhorados para Leilão em 28/11/18, cujos valores estão oficialmente declarados para venda e vão de encontro aos valores pesquisados junto as imobiliárias.

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS DO IBAPE

CAPITULO II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA REMUNERAÇÃO

SILVIO KOURY JEREZEngenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

Capítulo I
NORMAS GERAIS

Oficial de Registro Civil de
Pesquisa Jurídica - Processo 1016068-42.2016.8.26.0068
nº 440000

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é ilícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00

Rua Maria Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112
www.ibape-sp.org.br email: secretaria@ibape-sp.org.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851

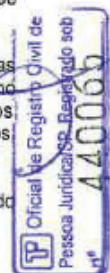
Membro Titular do IBAPE


 INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (FILIAÇÃO AO IBAFE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Parágrafo Segundo - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.



Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Rua Maria Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112

www.ibape-sp.org.br

email: secretaria@ibape-sp.org.br

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
 Sumarezinho – São Paulo – SP
 CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
silvio.jerez@conceitomaioir.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Parágrafo Terceiro – Nos casos de vistoria de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

HONORÁRIOS PARA VISTORIAS “DE VIZINHANÇA” E “DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL”

IMÓVEIS		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m²	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m² < área < 200m²	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m² < área < 500m²	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m²	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m²	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m² < área < 2.000m²	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m²	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m²	12,5	21,8



- Obs.:
- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
 - Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos e garagens, e não as áreas totais de construção.
 - Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
 - Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
 - Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
 - A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
 - Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

**Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2017

[Assinatura]
Engº Civil Eduardo Rottmann
Presidente IBAPE/SP



Rua Maria Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112
www.ibape-sp.org.br email: secretaria@ibape-sp.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO KOURY JEREZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2018 às 17:27, sob o número WBRE18701710770. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016068-42.2016.8.26.0068 e código 7E67808.

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)	
ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica			
<p>O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.</p>			
Composição do valor da hora técnica básica			
1 DESPESAS			
1.1 Tarifas e serviços	R\$	1.600,00	
1.2 Mão de obra administrativa com enc. sociais	R\$	12.136,00	
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.565,08	
1.4 Transporte	R\$	4.300,00	
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12	
1.6 Custos financeiros	R\$	442,50	
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	11.803,37	
Subtotal	R\$	36.318,07	
2 REMUNERAÇÃO			
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00	
2.2 Benefícios (Férias, 13º, FGTS, seg saúde)	R\$	7.305,73	
2.3 Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51	
Subtotal	R\$	27.690,24	
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
3.1 Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R\$/h	226,99	
3.2 Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,06	
3.3 Valor da hora técnica calculada	R\$/h	400,05	
valor aprovado - hora técnica básica	R\$ / h	400,00	
Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em R\$ 400,00 por hora h			
Rua Maria Paula, 122 - cj. 104/106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo - SP - TEL./FAX 11 3105 4112 www.ibape-sp.org.br email: secretaria@ibape-sp.org.br			

MEMÓRIA DE CALCULO

Custo por hora trabalhada = R\$ 400,00 + 100% para profissionais com experiência superior a 20 anos – (36 anos de profissão de engenharia e avaliações)

- 1. Horas para análise dos processos Nº 101342-25.2015.8.26.0068 (digital) e dispendidas com diligências para vistoria no imóvel avaliando e diversas pesquisas técnicas na região**

$$V_1 = 5 \text{ horas} \times \text{R\$ } 400,00 \times 2$$

$$V_1 = \text{R\$ } 4.000,00$$

- 2. Horas para elaboração do Laudo Técnico para registros de todas as etapas periciais de cálculos, pesquisas técnicas, ilustração, detalhamentos e estudos técnicos.**

$$V_2 = 2 \text{ dias} \times 8 \text{ horas} \times \text{R\$ } 400,00 \times 2$$

$$V_2 = \text{R\$ } 12.800,00$$

- 3. Valor Total dos Honorários Periciais = R\$ 16.800,00**

OBS.: O Laudo Pericial exigiu várias horas de estudos e desenvolvimento técnico, diante do grau de complexidade que impôs este trabalho, ou seja, bem superior ao número de horas estimado para cálculo dos honorários acima.

Tendo atendido as determinações de V.Exa. colocando-me a disposição para quaisquer esclarecimentos. Desde já agradeço a honrosa nomeação como Perito Judicial deste Juízo e renovo meus protestos de estima e respeito.

Termo em que,
P. e E. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2018.

Silvio Koury Jerez

Engenheiro Civil - Membro Titular do IBAPE
Perito Judicial