

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CIVEL DA  
COMARCA DE FRANCA/SP****PROCESSO DIG.:** Nº 1000047-82.2022.8.26.0196**CARTÓRIO:** DO TERCEIRO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL  
DE FRANCA/SP**AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL**REQUERENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CREDICOAPEC**REQUERIDO:** DERCY PAVÃO JUNIOR E OUTROS

**IVO MARCACINI JÚNIOR**, engenheiro civil, CREA nº 040042.396-7, perito judicial, portador do CPF-MF nº 745.499.368-00 e RG nº 7.321.362, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO que segue, e requerer o levantamento de seus honorários periciais depositados às fls. 498/499.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### I – PREÂMBULO:

**COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICOCAPEC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.096.909/0001-66, com sede na Avenida Wilson Sábio de Mello, nº 2770, Distrito Industrial, CEP 14.406-052, Franca/SP, neste ato representada por sua Diretora Presidente, Sra. Ednéia Aparecida Vieira Brentini de Almeida, por seu advogado no final assinado, com escritório profissional na Rua Afonso Taranto, 110, conjunto 04, Bairro Nova Ribeirânia, na cidade de Ribeirão Preto (SP), local designado para o recebimento de intimações, com endereço eletrônico [gustavocastroadv@terra.com.br](mailto:gustavocastroadv@terra.com.br) vem, respeitosamente, ante a honrada presença de Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 778 e seguintes do CPC, promover **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** em face de **DERCY PAVÃO JÚNIOR**, brasileiro, casado, produtor agrícola polivalente, portador da Carteira de Identidade-RG nº 24.773.539-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.168.198-20, residente e domiciliado na Rua Felisbino de Lima, nº 1.389, apartamento 2002, Cidade Nova, CEP: 14.401-146, Franca (SP), **MERCEDES RODRIGUES PAVÃO**, brasileira, viúva, produtora agrícola polivalente, portadora da Carteira de Identidade-RG nº 3.437.312 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 247.713.758-10, residente e domiciliada na rua Luiz Leporaci, nº 1.236, apartamento 704, Bairro Santo Agostinho, CEP: 14.401-355, Franca (SP) e **GUILHERME UBIALI ZAMIKHOWSKY**, brasileiro, solteiro, produtor agrícola polivalente, portador da Carteira de Identidade-RG nº 33.425.032-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 222.904.558-06, residente e domiciliado na Rua João da Silva Ranhel, nº 1.690, apartamento 1304, Núcleo Agrícola Alpha, CEP: 14.403-175, Franca (SP), consoante os seguintes fatos e fundamentos de direito:

### DOS FATOS E DO DIREITO

A Exequente é credora dos Executados, da importância líquida, certa e exigível de R\$ 724.960,97, com posição em 03/01/2022, atualizada conforme demonstrativos e relatório explicativo anexo, representada pelo seguinte título de crédito:

**CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA – CRP Nº 710549**

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

Através da CRP nº 710549, o Primeiro Executado na qualidade de emitente, contratou em 12/11/2020 o empréstimo para custeio agrícola, sendo que o crédito foi liberado em favor dos Executados na conta corrente mantida com a CREDICOCAPEC e o capital foi efetivamente liberado em 16/11/2020.

Referido empréstimo deveria ser pago em uma única parcela e com vencimento previsto para o dia 10/12/2021, conforme descrito no item IV do instrumento de crédito e com os encargos financeiros previstos no item V.

No entanto, o primeiro Executado não cumpriu com o contratado.

Assim agindo, sujeitaram-se conforme previsto na CRP, a pagar o valor do empréstimo concedido com os acréscimos legais, estipulados para o caso de inadimplemento e previstos nos itens “ENCARGOS FINANCEIROS” e “DA INADIMPLÊNCIA”, além de honorários advocatícios, custas judiciais, despesas administrativas, despesas com protesto do título e perdas de danos.

Às fls. 455/456 foi executado o Termo de Penhora do imóvel abaixo descrito:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCA - SP	
Matrícula <b>118.761</b>	Ficha <b>01</b>		CNS 11.101-3	
FRANCA, 01 de março de 20 21				
<p><b>IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob nº 2003, localizado no 20º Andar ou 24º Pavimento do Condomínio RESIDENCIAL "TERRAÇO D'ITÁLIA", situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, com frente para a Rua Felisbino de Lima, nº 1.389, contendo a área privativa de 161,750 ms2; área comum total de 133,265 ms2, área total da unidade de 295,015 ms2, fração ideal no solo de 0,009335930. Cabendo ao apartamento 03 (três) vagas de garagem determinadas sob nºs VM153, VM193 e VM194 localizadas no 1º Subsolo do edifício.</b></p>				
<p><b>CONTRIBUINTE:- 1.11.12.015.38.27.</b></p>				

§ 12.43, sob o número WFAC23700754493

Às fls. 486/489 foi nomeado o Perito judicial para a avaliação do imóvel desta seguinte ação.

O presente trabalho tem a finalidade de apurar o valor do imóvel, no que tange o seu valor de mercado, utilizando critérios e metodologias de avaliação, através de pesquisas de mercado, com consultas em imobiliárias e corretores credenciados que atuam no mercado da região do imóvel avaliando, levando em consideração o imóvel, o condomínio, sua localização e a procura do mercado imobiliário.

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

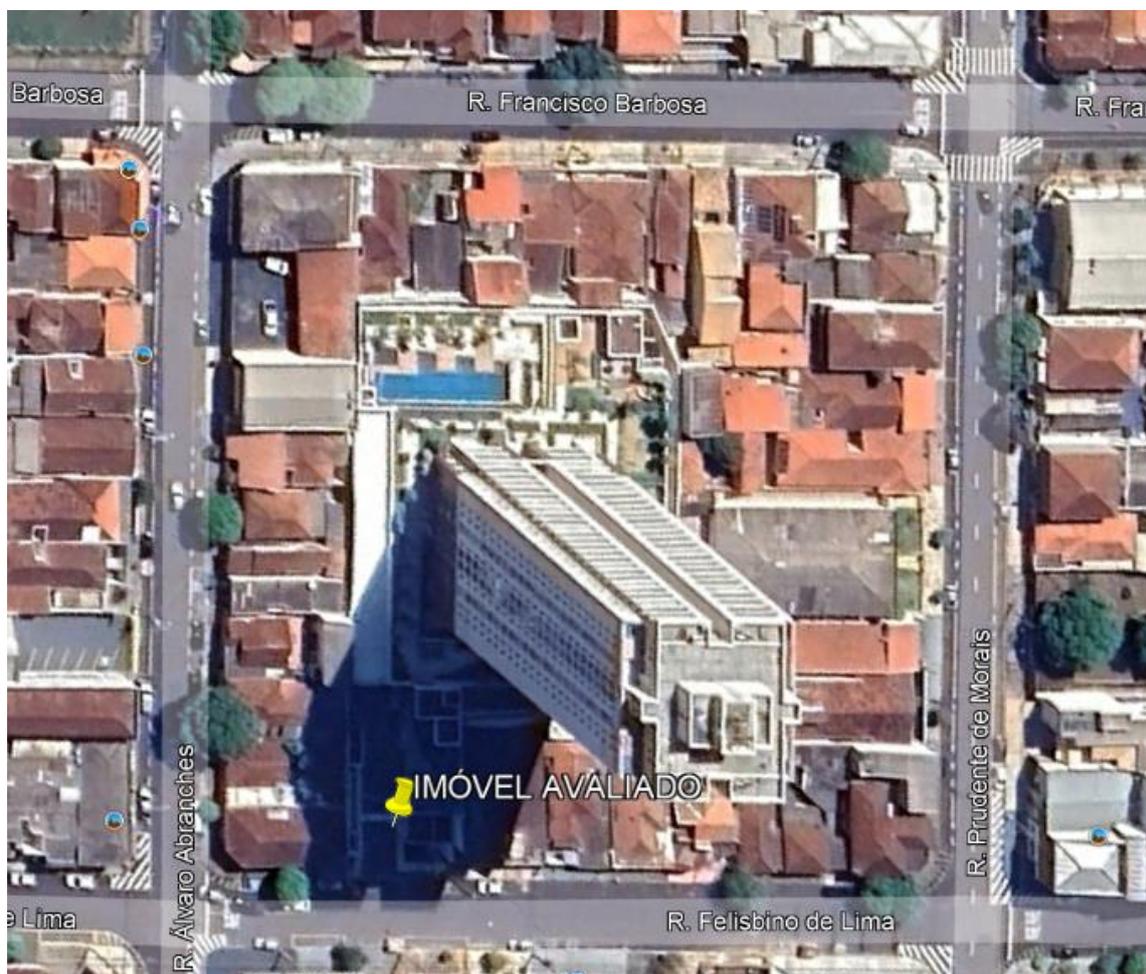
RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**II – VISTORIA:**

Após estudar os autos, o signatário compareceu no local do imóvel penhorado, objeto desta presente ação, colhendo informações, coletando dados e fotografando-os para melhor elucidar os autos.

**2.1 – LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel da presente ação é um apartamento residencial, sob nº 2003, localizado no 20º Andar ou 24º Pavimento do Condomínio Residencial “Terraço D'Itália”, situado nesta cidade de Franca/SP, 1º Subdistrito, com frente para a Rua Felisbino de Lima, n.º 1.389, objeto da Matrícula n.º 118.761 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP.



**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**2.2 – CARACTERÍSTICAS DO SOLO:**

Terra firme e solida próprias para construção civil.

**2.3 – TOPOGRAFIA:**

O imóvel apresenta-se ligeiramente plano.

**2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local onde se encontra o imóvel retro descrito possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Luz elétrica pública e domiciliar
- Rede de água e esgoto
- Telefone
- Coleta de lixo
- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica

**2.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

Um apartamento residencial, sob nº 2003, localizado no 20º Andar ou 24º Pavimento do Condomínio Residencial “Terraço D'Itália”, situado nesta cidade de Franca/SP, 1º Subdistrito, com frente para a Rua Felisbino de Lima, n.º 1.389, cabendo ao apartamento 03 vagas de garagem, localizada no 1º subsolo do edifício, possui as seguintes características construtivas:

Tipo	Residencial
Padrão	Alto

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

Pisos	Porcelanato
Revest. Internos	Cozinha, área serviço, e banheiros até o teto
Esquadrias	Madeira, alumínio e vidro
Acabamento	Ótimo
Pintura	Látex sob massa corrida
Forros	Laje pré-moldada
Instal. elétricas	Convencionais embutidas
Instal. hidráulicas	Convencionais embutidas
Conservação	Ótima
Idade aparente	02 anos
Áreas	- Privativa = 161,75m <sup>2</sup> - Comum total = 133,265m <sup>2</sup> - Total da unidade = 295,015m <sup>2</sup> - Fração ideal solo = 0,009335930%
Vagas garagem	03 vagas determinadas sob nº VM153, VM193 e VM194
Localização vagas	1º subsolo do edifício
Cad. Municipal	1.11.12.015.38.27
Dependências Interna	03 suítes completas com armários planejados, salas: jantar, estar/tv, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro serviço, despensa.
Condomínio	- Área de lazer contendo churrasqueira; Piscina aquecida; Piscina raia aquecida; Espaço mulher; Sauna spa; Mercadinho interno; Salão festa; Academia; Espaço pet; Quadra; Salão jogos; Playground; Jardinagem.

**2.6 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

O imóvel residencial localiza no bairro Cidade Nova, bairro central, com ruas amplas, próximo à Prefeitura Municipal, pontos comerciais, restaurantes, lojas, posto de combustível, padarias, farmácias e outros mais.

**I VO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**III – AVALIAÇÕES:****3.1 – Metodologia de avaliação:****Método comparativo de dados de mercado**

Método que define o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado semelhantes, assim como imóveis a venda no próprio condomínio, quanto a características do imóvel, levando em consideração os aspectos internos do referido imóvel e sua localização.

Valor do Apartamento:

**V.Apto. = R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**

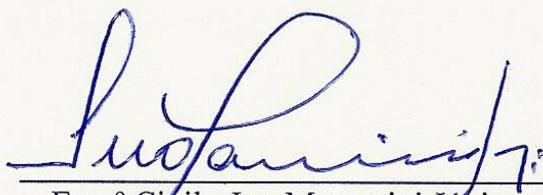
**V – ANEXOS:**

- I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- II – CROQUI DO IMÓVEL

**VI – ENCERRAMENTO:**

Segue o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** impresso em 07 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Franca/SP, 15 de Abril de 2.024.



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Junior  
CREA – 040042.396-7  
Perito judicial

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

# ANEXO I

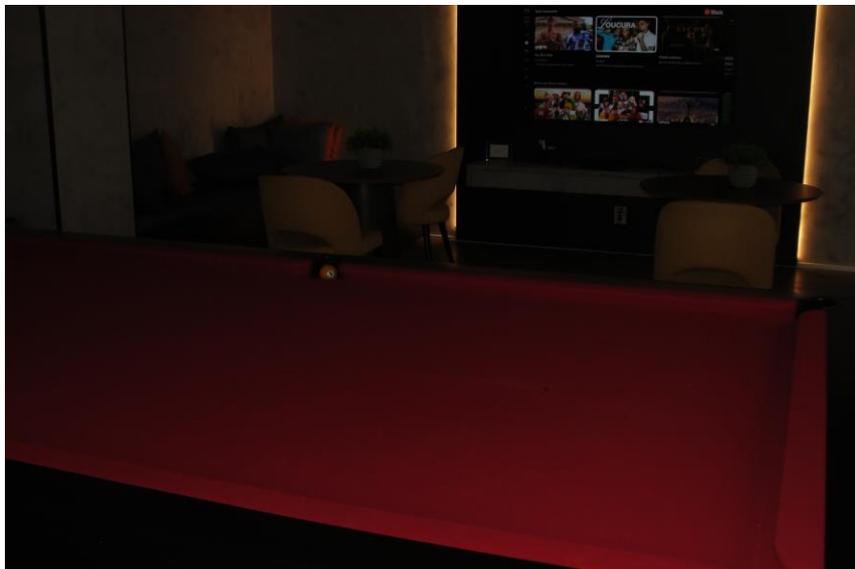
## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Visualiza abaixo as dependências do Condomínio Residencial “Terraço D'Itália”.



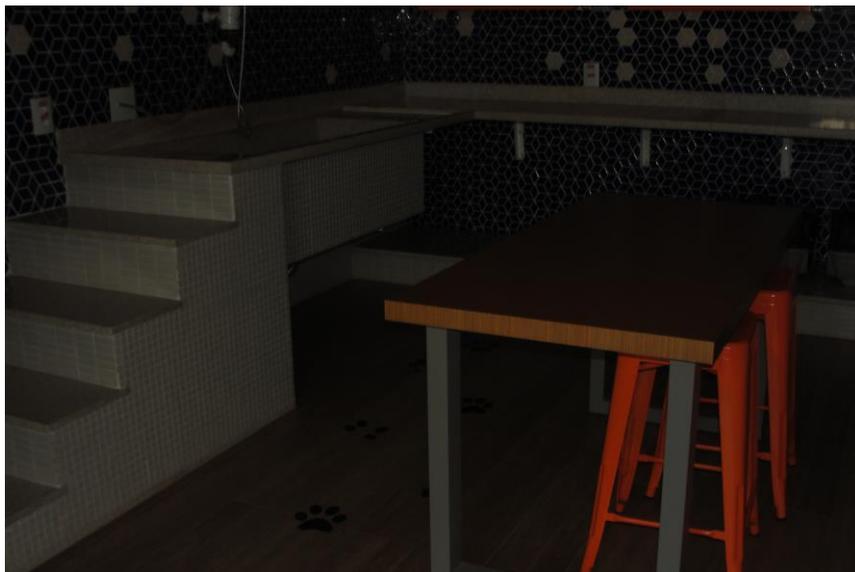
**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**Visualiza abaixo o apartamento avaliado.**



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

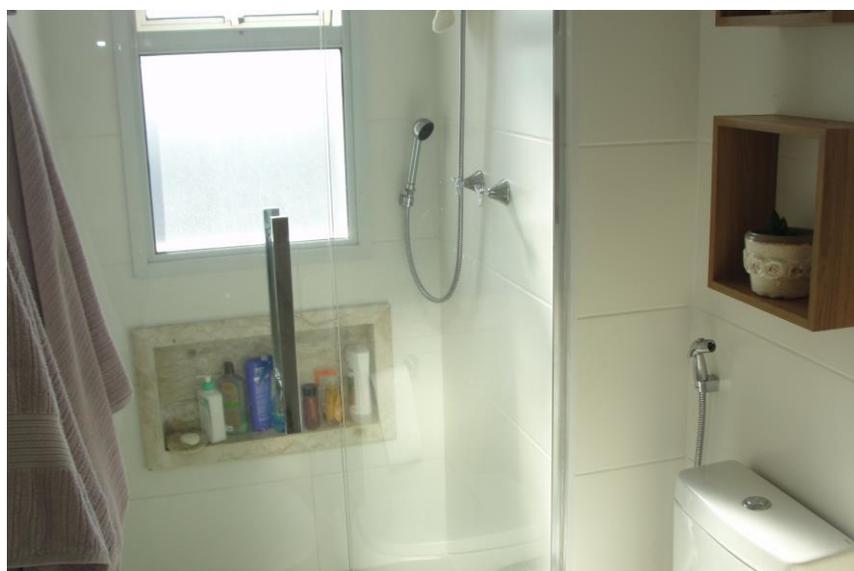
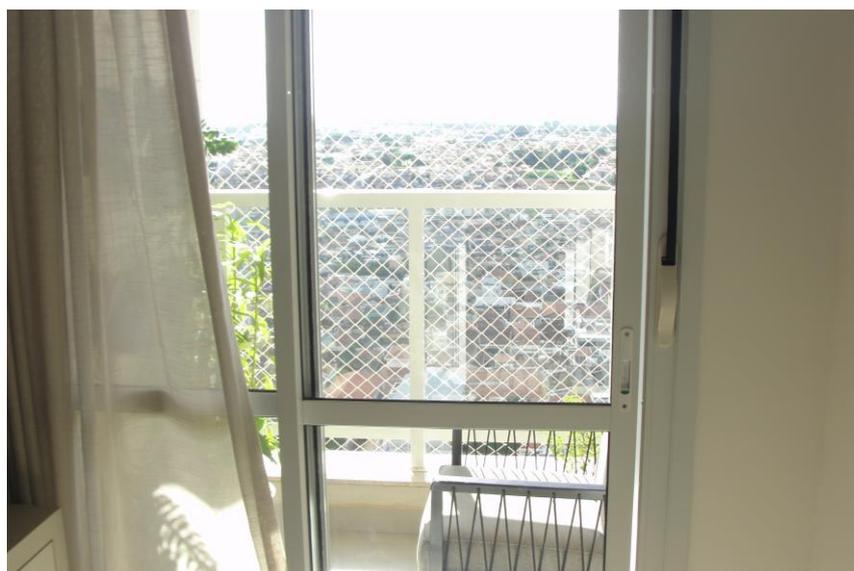
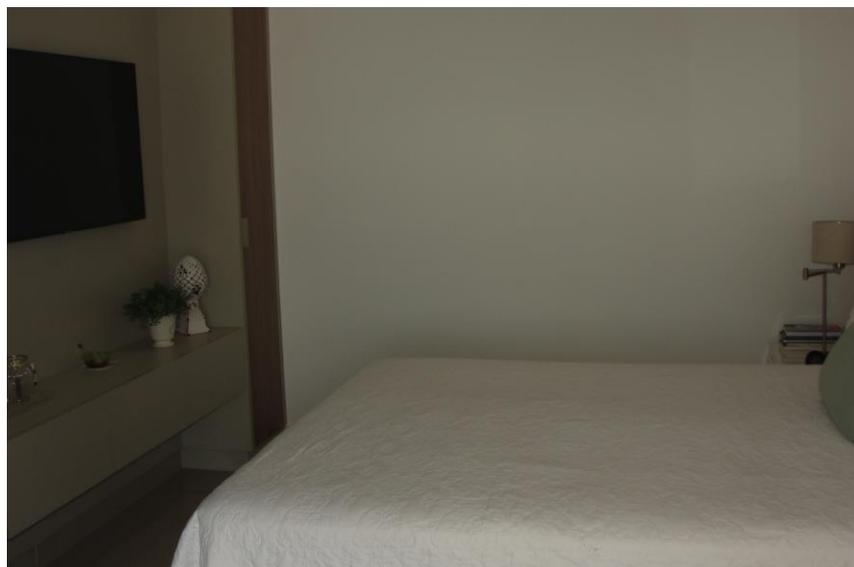


# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

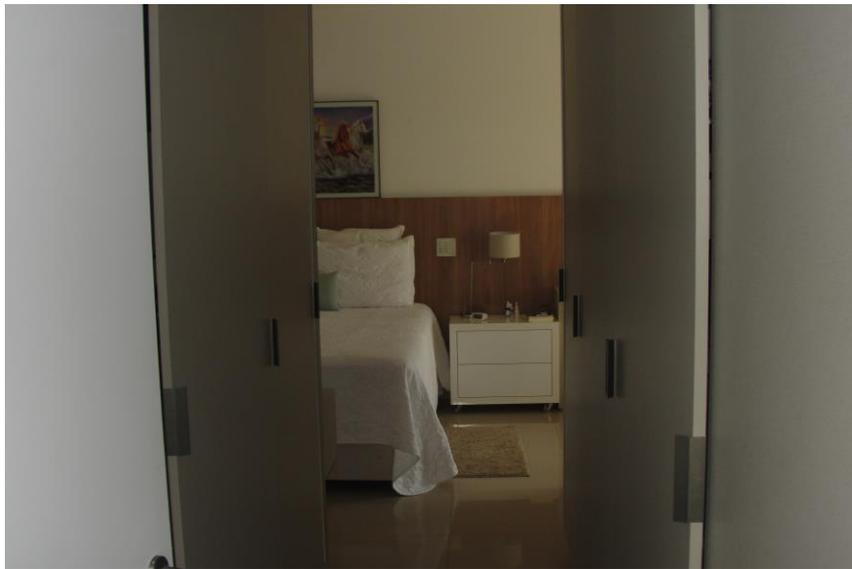
E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

## **ANEXO II**

### **CROQUI DO IMÓVEL**

# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO MARCACINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 15:57, sob o número WFAC24700922761. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000047-82.2022.8.26.0196 e código q5pb07HY.