

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - 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 1012358-71.2023.8.26.0196**CARTÓRIO:** DO TERCEIRO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL
DE FRANCA/SP**AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**REQUERENTE:** COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CREDICOCAPEC**REQUERIDO:** TOLLEDO HOME ACABAMENTOS E CONSTRUÇÃO
LTDA E OUTRO

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 depositados às fls. 351/352 e 379/381.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – PREÂMBULO:

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA MOGIANA – SICOOB 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 Financeiro, 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 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 **TOLLEDO HOME ACABAMENTOS E CONSTRUÇÃO EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.770.971/0001-77, com endereço na Avenida Paulo VI, nº 889, Jardim Alvorada, CEP: 14403-138, nesta cidade de Franca/SP e **ANA CRISTINA FERREIRA TOLEDO DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, inscrita no CPF/MF sob o nº 055.833.466-04 e portadora da Carteira de identidade-RG nº 57.935.438-6 SSP/SP, com endereço na com endereço na Avenida Paulo VI, nº 889, Jardim Alvorada, CEP: 14403-138, nesta cidade de 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\$ 117.598,70, com posição em 25/05/2023, atualizadas conforme demonstrativos e extratos anexos, representada pelos seguintes títulos de crédito:

CÉD. DE CRÉDITO BANCÁRIO CCB Nº 749950 – LIM. DE CHEQUE ESPECIAL EMPRESARIAL

Através da CCB nº 749950, a Primeira Executada, na qualidade de pessoa jurídica, emitiu a Cédula de Crédito Bancário denominada Limite de Cheque Especial Empresarial, em favor da Exequente que lhe disponibilizou crédito até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme comprovam os documentos anexos.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

Consta ainda do respectivo instrumento que a primeira Executada, na qualidade de emitente e sua sócia, na qualidade de avalista, comprometeram-se a pagar à ora Exequente o valor utilizado do crédito colocado à sua disposição, o que não foi cumprido, conforme demonstram os extratos e os demonstrativos de cálculos anexos, atualizado até 25/05/2023, a importância de R\$14.099,47 (quatorze mil, noventa e nove reais e quarenta e sete centavos).

Às fls. 277, foi efetuado o termo do auto de Penhora do seguinte bem: Imóvel Rural denominado Retiro São Vicente ou Fazenda São Vicente, atualmente denominado “Sítio São José” (conforme Av. 7/43.087), com área de 11,7143 há, objeto da matrícula nº 43.087 do 2º CRI de Franca/SP.

Às fls. 284/288, foi nomeado o perito judicial para a execução dos trabalhos de avaliações do imóvel desta presente ação.

II – INTRODUÇÃO:

O presente Laudo Técnico tem por objetivo, a determinação do valor de mercado do imóvel desta presente ação, de matrícula nº 43.087 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP.

Entende como valor de mercado, aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

III – VISTORIA:

Para proceder a presente avaliação, primeiramente o signatário estudou os autos, e posteriormente foram feitas vistorias no imóvel em toda sua extensão, colhendo-se medidas, informações, coletando dados, fotografando-o e todos os subsídios para melhor elucidar os autos.

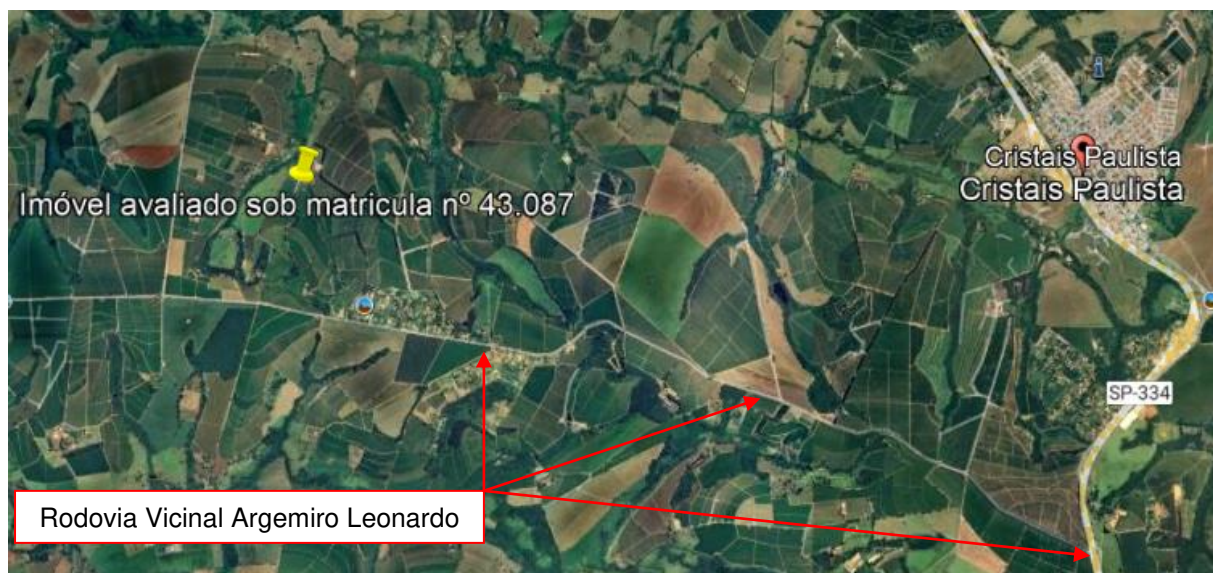
3.1 – LOCALIZAÇÃO:

Um imóvel rural, situado no município de Cristais Paulista/SP, comarca de Franca/SP, denominado Retiro São Vicente ou Fazenda São Vicente, atualmente denominado “Sítio São José” (conforme Av. 7/43.087), com área de 11,7143 ha., devidamente registrado na matrícula nº 43.087 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP. Conforme coordenadas: Lat.: 20º24’31,47”S e Long.: 47º29’45,77”O.



3.2 – ACESSIBILIDADES:

O imóvel possui acesso fácil e direto pela Rodovia Vicinal Argemiro Leonardo, no km 13, vira a direita em na Rua Aristóteles Machado Branquinho em 300 metros, depois continua em estrada municipal por 1,6km até o imóvel.



IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



Entrada da Rodovia Vicinal Argemiro Leonardo



Ponto de confluência da Rodovia Vicinal Argemiro Leonardo com a Rua Aristóteles Machado Branquinho



Ponto de confluência da Rodovia Vicinal Argemiro Leonardo com a Rua Aristóteles Machado Branquinho

3.3 – CARACTERÍSTICAS DOS SOLOS:

O solo do imóvel é classificado como classe II – consiste em terras que têm limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas a região.

- Cultura de café com área de 10,5243 hectares;
- O restante da área, 1,19 hectares, encontra-se em área de APP.



IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



3.4 – TOPOGRAFIA:

O Imóvel possui sua topografia em declive.

IV – AVALIAÇÃO:

4.1 – VALOR DAS TERRAS:

Tratando-se de Avaliação de imóvel rural, usaremos o **método comparativo**, através de

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

dados colhidos com fazendeiros conceituados na região, com corretores e ultimas transações imobiliárias executadas na região, de acordo com as características das terras e qualidades do solo.

Assim teremos:

– **Com cultura de café:**

Área = 10,5243 há.

Valor Unitário = R\$ 206.611,57/há.

V.T.C.= V.U. x Área

V.T.C.= R\$ 206.611,57/há. x 10,5243 há.

V.T.C. = R\$ 2.174.442,15 (dois milhões, cento e setenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e dois reais, quinze centavos).

– **APP:**

Área = 1,19 há.

Valor Unitário = R\$ 61.983,47/há.

V.T.APP.= V.U. x Área

V.T.APP.= R\$ 61.983,47/há. x 1,19 há.

V.T.APP. = R\$ 73.760,33 (setenta e três mil, setecentos e sessenta reais, trinta e três centavos).

– **Valor Total das Terras:**

V.T.T.= V.T.C. + V.T.APP.

V.T.T.= R\$ 2.174.442,15 + R\$ 73.760,33

V.T.T. = R\$ 2.248.202,48 (dois milhões, duzentos e quarenta e oito mil, duzentos e dois reais, quarenta e oito centavos).

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

4.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

V.T.I. = V.T.T.

V.T.I. = R\$ 2.248.202,48 (dois milhões, duzentos e quarenta e oito mil, duzentos e dois reais, quarenta e oito centavos).**V – VALOR DA PENHORA:**

V.P. = 100% x V.T.I.

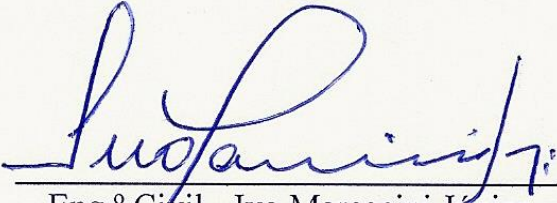
V.P. = R\$ 2.248.202,48 (dois milhões, duzentos e quarenta e oito mil, duzentos e dois reais, quarenta e oito centavos).**VI – ANEXO:**

I – DEMONSTRATIVO DO CAR DO IMÓVEL

VII – ENCERRAMENTO:

Segue o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** impresso em 10 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Franca/SP, 28 de Maio de 2.024.



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

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

ANEXO I
DEMONSTRATIVO DO CAR DO IMÓVEL

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

Demonstrativo

| | |
|---|--|
| Situação cadastro: | Ativo |
| Registro no CAR: | SP-3513207- 78FD08E7ACE54E0E99A0F10B0E7B2F91 |
| Condição cadastro: | Revisado, aguardando aceite pelo proprietário/possuidor |
| Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: | Não informado |

Dados do Imóvel

| | | | |
|------------------------|---|-----------------------------|-------------------|
| Área do imóvel: | 11,72 ha | Data de registro no SiCAR: | 14/10/2019 |
| Módulos fiscais: | 0,73 | Data da análise do CAR: | - |
| Município / UF: | Cristais Paulista (SP) | Data da última retificação: | - |
| Coordenadas centroide: | Lat: 20°24'31,47" S Long: 47°29'45,77" O | | |

Cobertura do Solo

| | |
|---|----------------|
| Área total de remanescentes de vegetação nativa | 1,19 ha |
| Área total de uso consolidado | - |
| Área total de servidão administrativa | - |

Reserva Legal

| | |
|--|----------------------|
| Situação da reserva legal: | Não Analisada |
| Área de reserva legal averbada vetorizada | - |
| Área de reserva legal aprovada não averbada vetorizada | - |
| Área de reserva legal proposta vetorizada | - |
| Total de reserva legal declarada pelo proprietário/possuidor | - |

Área de Preservação Permanente (APP)

| | |
|--|---|
| Áreas de preservação permanente | - |
| Área de preservação permanente em área consolidada | - |