

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL: 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
CIVIL DA COMARCA DE FRANCA/SP**

PROCESSO DIG.: Nº 0029133-04.2011.8.26.0196

CARTÓRIO: DO TERCEIRO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL
DE FRANCA/SP

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: NÉLIO VICENTE DE ARAUJO

REQUERIDO: MAURO SALGADO DE FREITAS

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA Nº 040042.396-7, portador do CPF-MF nº 745.499.368-00 e RG nº 7.321.362, perito judicial, 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 de fls. 1.149/1.150.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – PREÂMBULO:

MAURO SALGADO DE FREITAS, brasileiro, casado, agricultor, portador do CPF nº 051.537.418-00, residente e domiciliado na Rua João dos Santos Ferreira, nº 661, Jardim Paulistano, nesta cidade de Franca/SP, vem, respeitosamente, ante Vossa Excelencia, propor **AÇÃO DECLARATÓRIA DE QUITAÇÃO DE TÍTULO DE CRÉDITO cumulada com PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA SUSTAÇÃO LIMINAR DE PROTESTO** Contra **NÉLIO VICENTE DE ARAUJO**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 605.123.348-20, com domicilio comercial na Rua Heitor dos Prazeres, nº 401, nesta cidade de Franca/SP, pelas razões e fundamentos seguintes:

Entre o requerente e requerido sempre houve uma proximidade (compadres entre si). Graças a tal proximidade, em 1º de Abril (ultimo), o requerente que necessitava de um implemento para utilizar em sua propriedade rural, comentando com o requerido, combinaram o empréstimo do valor que a cártula representa, para o qual, por cada mês corrido, haveria uma paga ao titulo de juros de 3% (R\$ 1.650,00).

A princípio o empréstimo seria por um período mínimo de um ano, pois para restituir o valor, o requerente depende do que colher em sua propriedade rural.

Ocorre que passados quatro meses, com pagamento dos juros em dia, houveram por bem acertar uma forma de quitação do valor, como de fato ocorreu, através da dação de diversos bens móveis, todos entregues e na posse do requerido. A dação em pagamento ocorreu através dos seguintes bens: Um motor diesel Maxon ST pelo preço de R\$ 18.000,00, uma caixa seca de R\$ 400,00, um volante de motor de R\$ 400,00, um motor de partida de R\$ 600,00, um kit de embreagem R\$ 500,00, um exaustor de R\$ 1.100,00, caixa com parafusos por R\$ 600,00, um kit turbo de R\$ 2.800,00, máquina de solda elétrica de R\$ 600,00, uma maquina de lavar de R\$ 800,00, um aparelho de oxigênio de R\$ 2.000,00, um compressor 10 pés da marca shultz de R\$ 1.000,00, uma grade de rosca com controle remoto por R\$ 12.000,00, uma roçadeira (pé de capeta) por R\$ 8.000,00, uma carreta vermelha duas rodas por R\$ 2.000,00, um engenho para moer cana por R\$ 6.000,00 e uma charrete de passeio por R\$ 3.000,00, totalizando um total de R\$ 59.800,00.

Após todo este acerto em consenso, por questão diversa, houve um desentendimento entre requerente e requerido, que certamente pode ter desencadeado a atitude deste ultimo em apontar para protesto um titulo que não é mais devido. Por óbvio, em razão da confiança que havia, o titulo ainda estava nas mãos do requerido, até sob pretexto que tivesse em mãos de terceiro, o que não correspondeu a verdade, pois conforme consta da intimação, ele próprio apresentou a cartula para protesto.

Realizada a dação em pagamento com os bens móveis, não tendo ocorrido recusa, pois todos os bens encontram-se em poder do requerido, perfeitamente possível declarar a quitação que já se operou, porém, como ainda detinha a cartula, deve ser coibido o artifício utilizado pelo requerido.

Às fls. 1.122/1.125 foi nomeado o Perito judicial para a avaliação dos imóveis desta ação.

À fls. 276 foi lavrado o seguinte termo de penhora dos seguintes bens:

A) imóvel registrado na matrícula 1.470, imóvel rural, com área de 129,4237 há., sito na Fazenda Queiros, município de Claraval/MG; B) imóvel registrado na matrícula 4.079, imóvel rural, com área de 11,9272 há., sito na Fazenda Queiros, município de Claraval/MG; e C) imóvel registrado na matrícula 4.057, imóvel rural, com área de 94,8640 há., sito na Fazenda Queiros, município de Claraval/MG.

II – DA AVALIAÇÃO:

Ao focar a AVALIAÇÃO propriamente dita, esclarecemos que, para o valor da área, foram feitas pesquisas no mercado imobiliário da cidade, com direcionamento mais específico à micro-região de localização dos imóveis, adotando-se o método comparativo da oferta e realidade do mercado imobiliário atual.

III – VISTORIA:

Após estudar os autos, o signatário compareceu no local dos imóveis, objetos desta presente ação, colhendo medidas, informações, coletando dados e fotografando-os para melhor elucidar os autos.

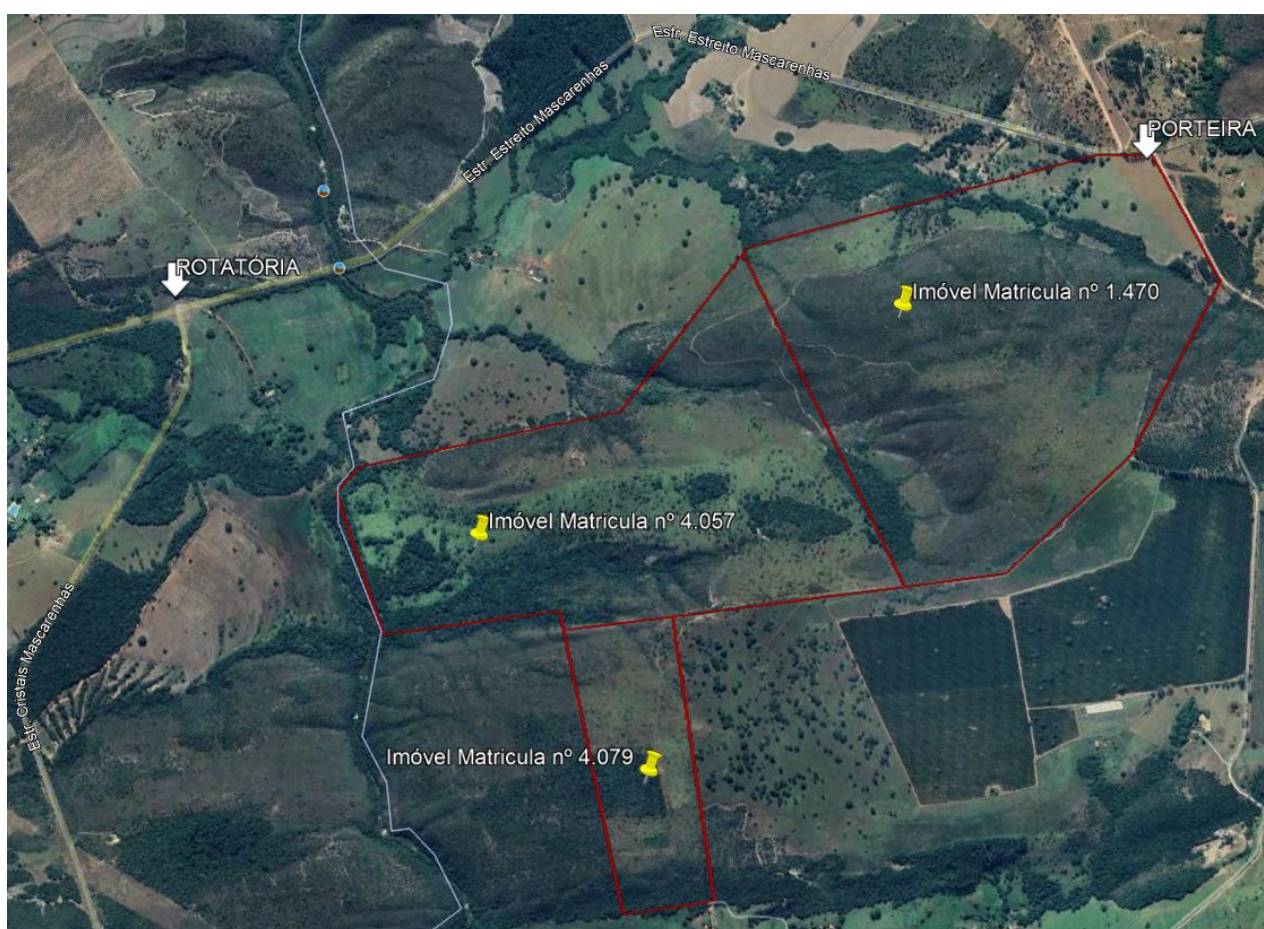
3.1 – LOCALIZAÇÃO:

Os imóveis objetos desta presente ação se encontram localizados na cidade de Claraval/MG, coordenadas Lat. 20º16'19,92"S e Long. 47º13'40,42"O, assim sendo:

3.1.1 – Imóvel Matricula nº 1.470, imóvel rural, localizado na Fazenda Queiroz;

3.1.2 – Imóvel Matricula nº 4.079, imóvel rural, localizado na Fazenda Queiroz;

3.1.3 – Imóvel Matricula nº 4.057, imóvel rural, localizado na Fazenda Queiroz;



3.2 – TOPOGRAFIA DO IMÓVEL:

Os imóveis apresentam sua topografia em alicve e declive.

3.3 – CARACTERÍSTICAS DOS SOLOS:

O solo dos imóveis de matrículas nºs 1.470, 4.079 e 4.057 apresentam o solo 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.

3.4 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS:

Apenas o imóvel sob Matrícula nº 1.470, localizado na Fazenda Queiroz, Claraval/MG, possui benfeitora, conforme descrito abaixo:

– Casa Sede:

Uma casa feita de tijolos de barro, cobertura em telhas de barro, esquadrias metálicas, em mau estado de conservação, com área de 120,00 metros quadrados.

– Energia elétrica trifásica.

IV – AVALIAÇÕES:

4.1 – Imóvel Matrícula nº 1.470, imóvel rural, localizado na Fazenda Queiroz - Claraval/MG;

4.1.1 – VALOR DAS TERRAS:

Tratando-se de Avaliação de imóvel rural, usaremos o **método comparativo**, através de dados colhidos com fazendeiros conceituados na região, com corretores e ultimas

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL: ivo.marcacini@hotmail.com

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

transações imobiliárias executadas na região, de acordo com as características das terras e qualidades do solo.

Assim teremos:

– Áreas:

Pastos = 76,2392 há.

Reserva/APP 53,1845 há.

– Valores unitários:

Pastos = R\$ 66.115,70/há.

Reserva/APP R\$ 28.925,62/há.

$V.T. = (V.U. \times \text{Área}) + (V.U. \times \text{Área})$

$V.T. = (R\$ 66.115,70/\text{há.} \times 76,2392 \text{ há.}) + (R\$ 28.925,62/\text{há.} \times 53,1845 \text{ há.})$

V.T. = R\$ 6.579.002,71 (seis milhões, quinhentos e setenta e nove mil, dois reais, setenta e um centavos).

4.1.2 – BENFEITORIAS:**– Casa Sede:**

- Valor unitário = R\$ 2.155,06/m²

- Área = 120,00 m²

- Depreciação = 0,50

$V.C.S. = R\$ 2.155,06/\text{m}^2 \times 120,00\text{m}^2 \times 0,50$

V.C.S. = R\$ 129.303,60 (cento e vinte e nove mil, trezentos e três reais, sessenta centavos).

4.1.3 – VALOR DO IMÓVEL 01:

$V.Im.01 = V.T. + V.Benf.$

$V.Im.01 = R\$ 6.579.002,71 + R\$ 129.303,60$

V.Im.01 = R\$ 6.708.306,31 (seis milhões, setecentos e oito mil, trezentos e seis reais, trinta e um centavo).

4.2 – Imóvel Matrícula nº 4.079, imóvel rural, localizado na Fazenda Queiroz - Claraval/MG;

4.2.1 – VALOR DAS TERRAS:

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

– Áreas:

Pastos = 7,2060 há.

Reserva/APP 4,7212 há.

– Valores unitários:

Pastos = R\$ 66.115,70/há.

Reserva/APP R\$ 28.925,62/há.

$V.T. = (V.U. \times \text{Área}) + (V.U. \times \text{Área})$

$V.T. = (R\$ 66.115,70/\text{há.} \times 7,2060 \text{ há.}) + (R\$ 28.925,62/\text{há.} \times 4,7212 \text{ há.})$

V.T. = R\$ 612.993,37 (seiscentos e doze mil, novecentos e noventa e três reais, trinta e sete centavos).

4.2.2 – VALOR DO IMÓVEL 02:

$V.Im.02 = V.T.$

V.Im.02 = R\$ 612.993,37 (seiscentos e doze mil, novecentos e noventa e três reais, trinta e sete centavos).

4.3 – Imóvel Matrícula nº 4.057, imóvel rural, localizado na Fazenda Queiroz - Claraval/MG;

4.3.1 – VALOR DAS TERRAS:

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

– Áreas:

Pastos = 56,9184 há.

Reserva/APP 37,9456 há.

– Valores unitários:

Pastos = R\$ 66.115,70/há.

Reserva/APP R\$ 28.925,62/há.

$V.T. = (V.U. \times \text{Área}) + (V.U. \times \text{Área})$

$V.T. = (R\$ 66.115,70/\text{há.} \times 56,9184 \text{ há.}) + (R\$ 28.925,62/\text{há.} \times 37,9456 \text{ há.})$

V.T. = R\$ 4.860.799,86 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, setecentos e noventa e nove reais, oitenta e seis centavos).

4.3.2 – VALOR DO IMÓVEL 03:

$V.Im.03 = V.T.$

V.Im.03 = R\$ 4.860.799,86 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, setecentos e noventa e nove reais, oitenta e seis centavos).

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL: ivo.marcacini@hotmail.com

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

4.4 – VALOR DOS IMÓVEIS:

IMÓVEL	VALOR TOTAL
Matricula nº 1.470	R\$ 6.708.306,31
Matricula nº 4.079	R\$ 612.993,37
Matricula nº 4.057	R\$ 4.860.799,86

4.5 – VALOR DA PENHORA:

IMÓVEL	VALOR TOTAL	% PENHORA	VALOR PENHORA
Matricula nº 1.470	R\$ 6.708.306,31	100	R\$ 6.708.306,31
Matricula nº 4.079	R\$ 612.993,37	100	R\$ 612.993,37
Matricula nº 4.057	R\$ 4.860.799,86	100	R\$ 4.860.799,86

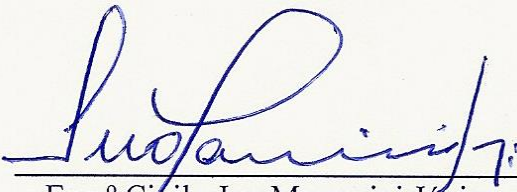
V – ANEXOS:

I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

VI – ENCERRAMENTO:

Segue o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** impresso em 09 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Franca/SP, 11 de Outubro 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

EMAIL: ivo.marcacini@hotmail.com

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

ANEXO – I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: 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

EMAIL: ivo.marcacini@hotmail.com

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

