

EXMO. SR. (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCAT-SP.

Processo nº: 4005072-03.2013.8.26.0079/01

JOSÉ HENRIQUE ROZA FRANCO, perito deste juízo e já qualificado nestes autos, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas considerações e respostas ao esclarecimento solicitado nos quesitos complementares constantes dos movimentos de folhas 721 e 722, os quais serão expostos a seguir.

Todavia, requer seja esclarecido pelo n. perito, em sede de quesito complementar:

Pergunta: *é possível afirmar que a área individualizada e avaliada como correspondente ao 1/11 pertencente à Executada na matrícula penhorada (fls. 697, 698; 699 e 701), efetivamente se encontra dentro dela (42.906 – 2 ORI Botucatu), ou se pode estar contida dentro de alguma das outras duas matrículas das quais ela também é coproprietária (14.6661 – 2 ORI ou 14.660- 2 ORI)?*

Resposta:

Em resposta à indagação proposta, esclareço que a perícia realizada, conforme solicitado pela comarca em questão, foi efetivada especialmente em relação à matrícula 42.906, a qual é pertencente à **GLEBA B**.

Ademais, na solicitação de fls. 2, no parágrafo 3, bem como na fls. 6, a mesma informação constante na solicitação, referindo-se à matrícula 42.906 da **Gleba B**, a qual está documentada e anexada pelo advogado em questão que levanta questionamentos sobre os dados apresentados, na fls. 602 podemos observar os trechos pertencentes à matrícula em questão sendo:

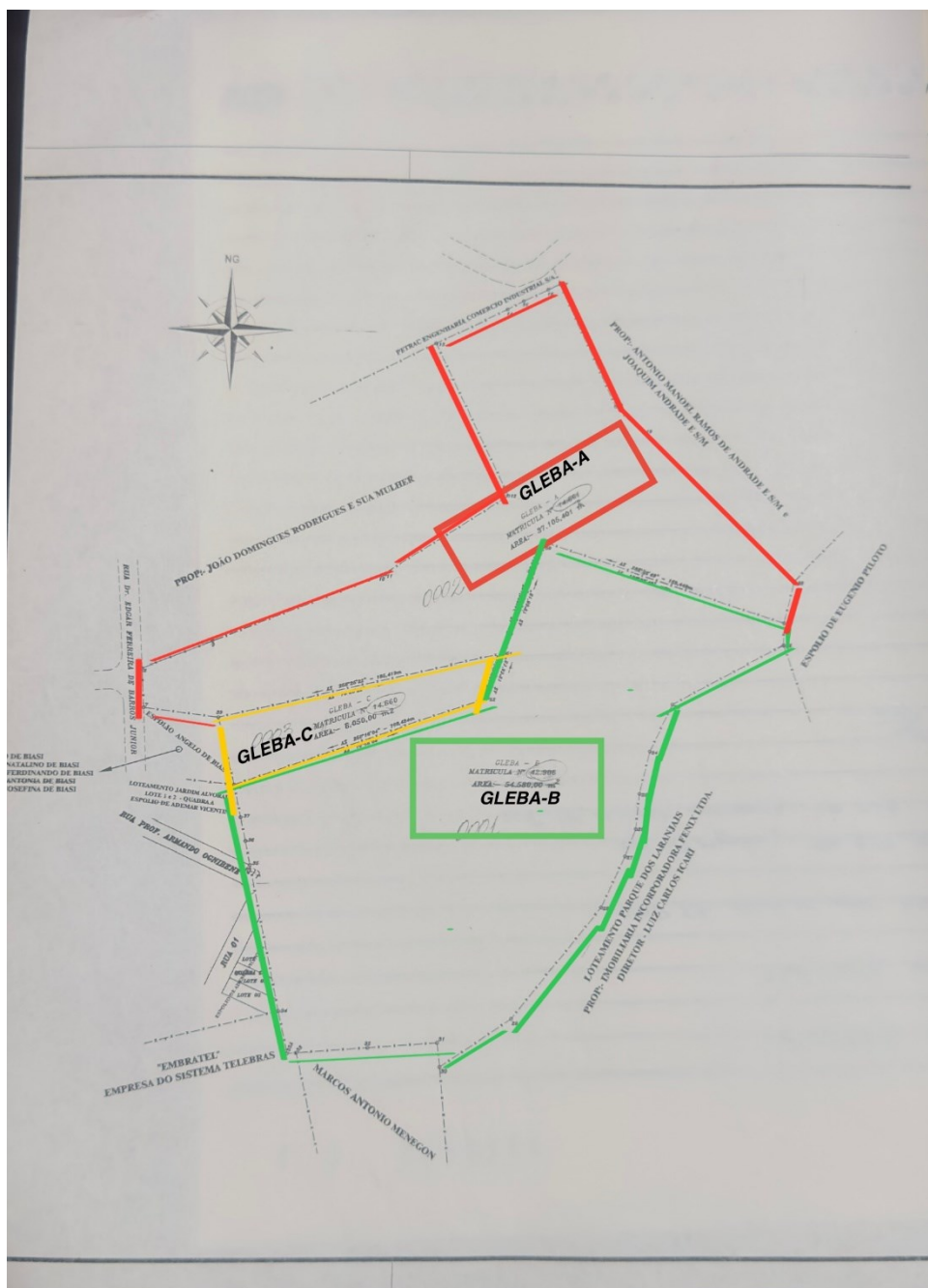
FLS. 602 - Bem a ser avaliado: Parte ideal correspondente a 1/11 do imóvel de matrícula 42.906 do 2º CRI de Botucatu/SP, Gleba B, parte da Chácara Santo Antônio, localizado no final da Rua Professor Armando Ognibene, fazendo divisa com o loteamento Jardim Alvorada.

A avaliação pericial foi, portanto, realizada de acordo com as orientações desta comarca, tendo como foco exclusivo a matrícula 42.906, correspondente à **Gleba B**.

No que tange à matrícula 14.661, cabe ressaltar que ela é parte integrante da **Gleba A**, a qual faz divisa com a **Gleba B**, cuja análise técnica não foi solicitada por este Juízo.

À matrícula 14.660, resalto que pertence à **Gleba C** e, igualmente, não foi submetida a nenhum tipo de análise pericial.

Imagem abaixo, identificação da **Gleba B**, **Gleba A** e **Gleba C**



Pergunta: em caso negativo, em qual elemento se baseou para individualizar a área que corresponderia à executada e avaliá-la, conforme cita no trabalho técnico (fls. 697, 698; 699 e 701)?

Resposta:

Em resposta a sua indagação, informo que a individualização da área correspondente à Executada foi fundamentada na identificação do lote número 07, que pertence a EXECUTADA. Esta identificação foi realizada com base no projeto que descreve a localização da referida área, que se destaca por circunscrita em meio a outras propriedades já ocupadas por edificações pertencentes a diferentes proprietários.

Abaixo anexos dos mesmos documentos já anexados no laudo pericial, entretanto para facilitar a identificação, inclui um zoom e melhor delimitação do lote 07.

Este detalhamento foi imprescindível para a correta avaliação da área em questão.

Imagem abaixo com zoom, pertence a fls.697;

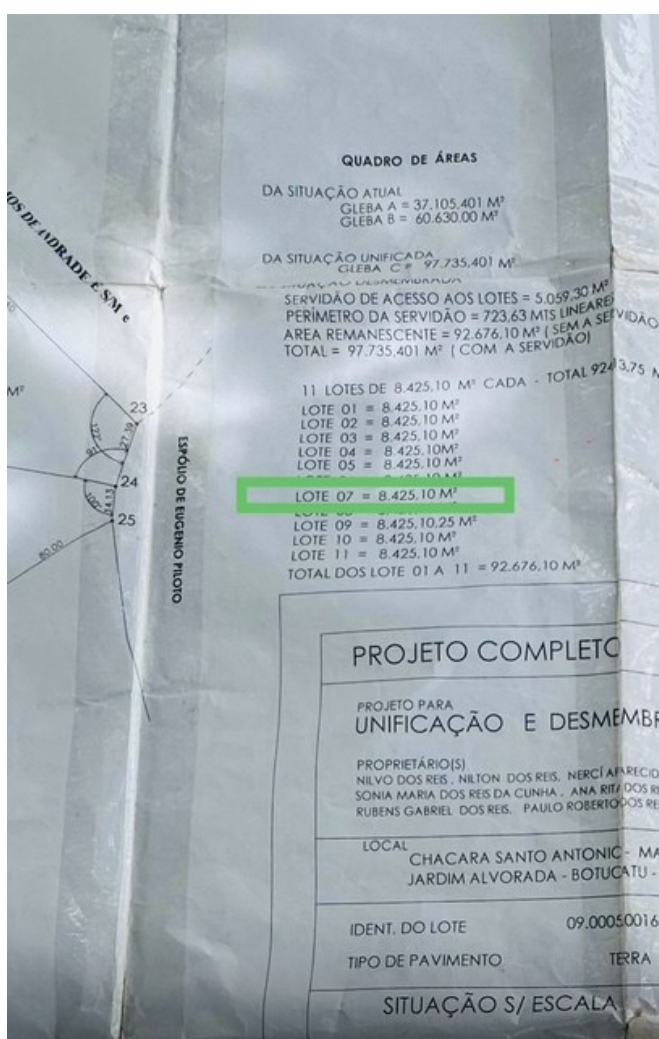
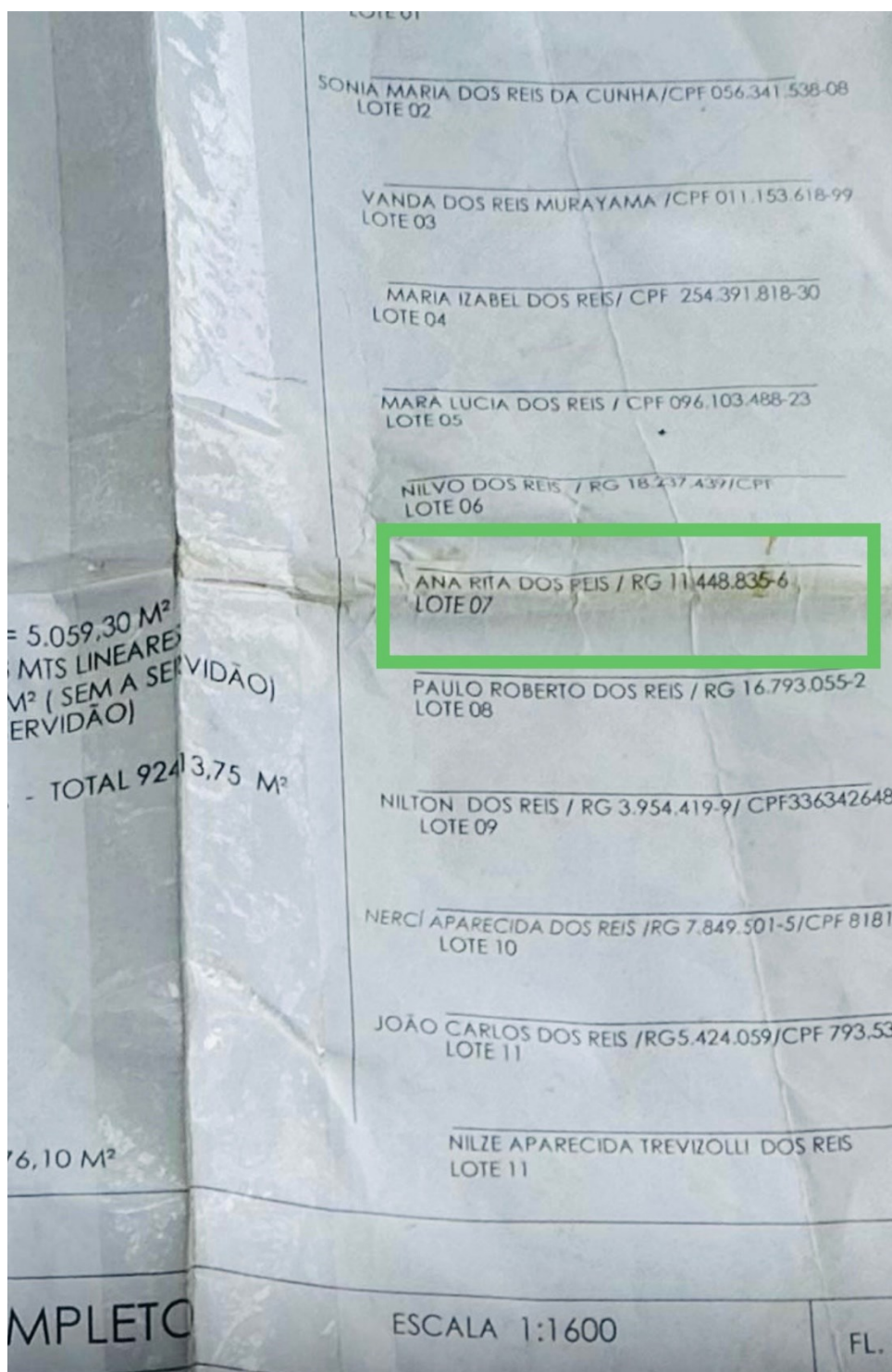


Imagem abaixo com zoom, pertence a fls.698;



Imagem abaixo com zoom, pertence a fls.699;



Pergunta: ainda em caso negativo, qual o valor correspondente ao imóvel matriculado sob o n. 42.906 do 2 ORI de Botucatu e, conseqüentemente, da fração devida à Executada exclusivamente neste imóvel, que é o único penhorado neste feito?

Resposta:

De acordo com as informações contidas nas fls.602 e em outras documentações pertinentes, a avaliação deve ser realizada com base exclusivamente na área correspondente à Executada.

O bem a ser avaliado refere-se à parte ideal equivalente a 1/11 do imóvel matriculado sob o número 42.906 do 2º registro de Imóveis de Botucatu, localizado na **Gleba B**.

Para uma análise precisa e fundamentada, a descrição pormenorizada desse imóvel considera suas características geográficas, topográficas e de uso, as quais foram amplamente avaliadas.

Na fls.701 conforme print abaixo, estão apresentados os cálculos e valores referentes a esta avaliação, demonstrando a metodologia empregada na determinação da qualificação monetária da fração ideal atribuída à Executada.

Observação:

Avaliação IA = Valor total da área sendo R\$2.924.94,22

Divisão por 1/11 = Valor de cada área já dividida sendo R\$265.903,836

4005072-03.2013.8.26.0079 (1).pdf 705 / 725 86% + -

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - FPMs. 707

CONFORME LEI Nº4530/78, RESOLUÇÃO COFECI Nº1066/07 E ATO NORMATIVO Nº001/11

14. ENCERRAMENTO

14.1. CÁLCULO DO IA

14.2 (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = V/M do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicados pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA	DIVISÃO POR 1/11
	R\$53,59	54.580m²	R\$ 2.924.94,22	R\$ 265.903,836

Ative o Windows

Acesse Configurações para ativar o Windows.

ICIDA MANCAN, liberado nos autos em 03/12/2024 às 13:26.
ConferênciaDocumento.do, informe o processo 4005072-03.2013.8.26.0079 e código winHPaR.

Pergunta: o projeto de desmembramento utilizado para instruir o laudo e individualizar a área da Executada e dos demais coproprietários, trata-se de trabalho oficial, assinado por profissional credenciado a promover o desmembramento dentro dos órgãos competentes (Prefeitura Municipal e Cartório de Registros)?

Resposta:

Em análise às informações apresentadas na fls.698, consta que o projeto utilizado para embasar o laudo e individualizar a área da Executada, bem como dos demais coproprietários, foi gentilmente cedido pelo Departamento de Projetos Urbanos e Engenharia (DIPROUB) da Prefeitura Municipal de Botucatu.

É importante ressaltar que este projeto não possui oficialização, uma vez que não foi assinado por um profissional credenciado que tenha a autorização necessária para promover o desmembramento perante os órgãos competentes, como a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis.

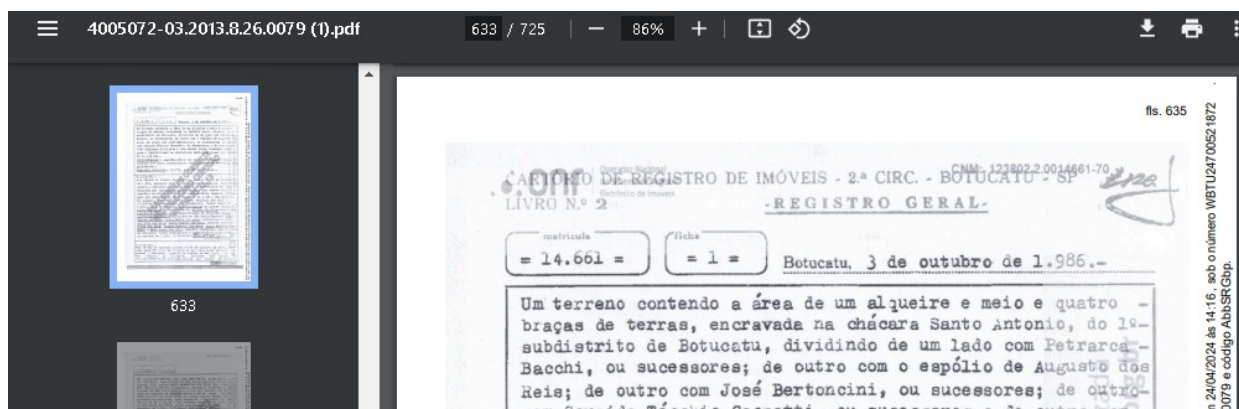
Adicionalmente, segundo as informações obtidas, o projeto em questão teve início de tramitação para o desmembramento, porém, a continuidade desse processo foi interrompida em virtude de restrições financeiras associadas aos custos envolvidos na sua implementação. Esta circunstância limita a viabilidade da utilização do referido projeto como documentação oficial para fins de desmembramento.

Pergunta: entende o n. perito, que as matrículas citadas às fls. 635/646 compõem um único imóvel, onde os coproprietários realizaram uma divisão de fato, sem regularização?

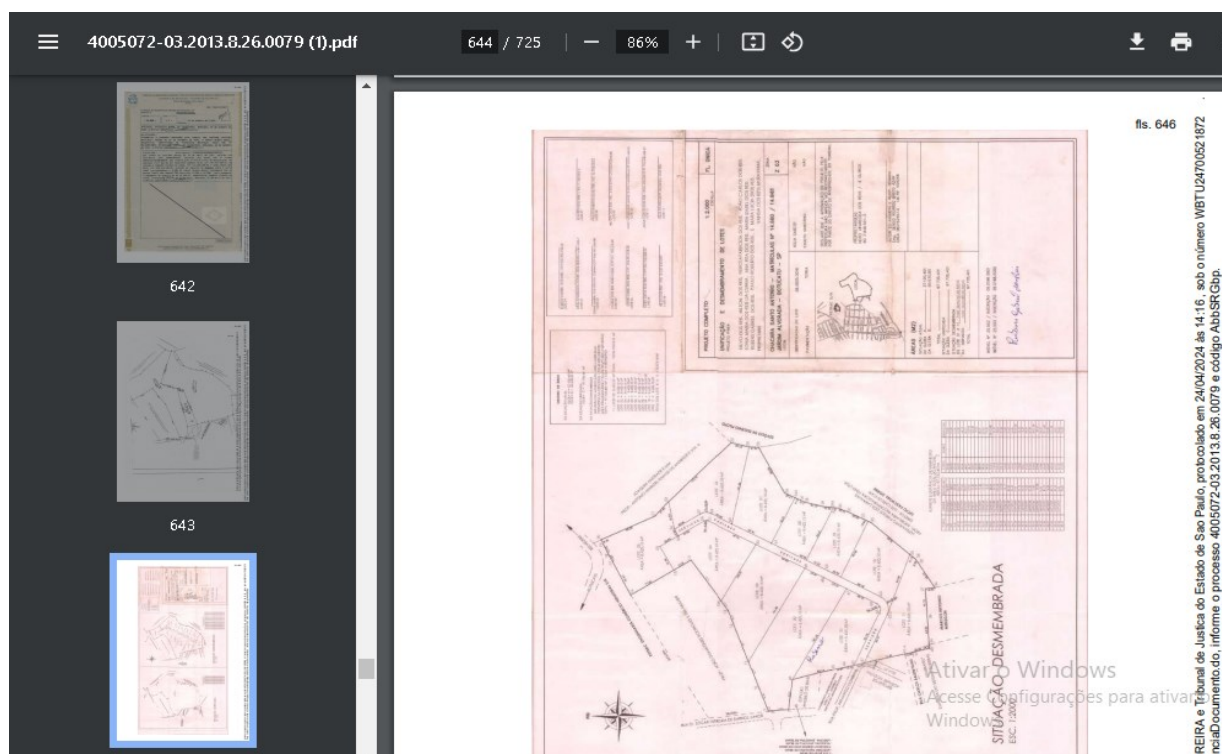
Resposta:

Em relação à indagação sobre a fls.635, ao qual está anexada a matrícula 14.661, pertencente a **Gleba A**. A matrícula em particular e a área da **Gleba A**, não foi objeto de solicitação de avaliação pericial por este Juízo.

Abaixo print da Fls.635



Na fls. 646 conforme indagação, consta o projeto da área total, e o seu desmembramento conforme consta no processo.



Pergunta:

- Caso afirmativa a resposta anterior, a área individualizada em nome da Executada seria possível de ser desmembrada das demais, conforme diretrizes municipais, a fim de que fosse individualmente alienada? Após a resposta dos quesitos complementares, requer prazo para nova manifestação.

Resposta:

Em relação a possibilidade de desmembramento da área individualizada em nome da Executada, é imprescindível que ela compareça pessoalmente à Prefeitura Municipal de Botucatu. Neste contato, a Executada deverá consultar os procedimentos necessários para a formalização do desmembramento da referida parcela, a fim de que possa ser alienada de maneira independente.

É relevante destacar que tal processo requer a verificação das diretrizes municipais pertinentes, incluindo a adequação à legislação vigente e à aprovação dos órgãos responsáveis pela urbanização e uso do solo. Apenas a proprietária poderá obter informações detalhadas sobre o andamento do processo e eventuais requisitos adicionais que devem ser atendidos para a realização do desmembramento.

É aconselhável que a Executada busque orientação sobre todos os aspectos técnicos e legais envolvidos neste procedimento, uma vez que a regularização formal da área é crucial para a efetivação da alienação pretendida.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Botucatu, 30 de abril de 2025.

JOSÉ HENRIQUE ROZA FRANCO, PERITO