



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DOS
JUÍZADOS ESPECIAIS CIVEIS DE SOROCABA/SP,

PROCESSO Nº 0013316-93.2018.8.26.0602

ANDRÉ ROBERTO TRIGO-ME e ZÉLIA BORGES TRIGO, já devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, vem, por seus advogados, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer o que segue:

Com efeito Excelência, conforme se verifica em certidão de fls. 72, foi realizada a avaliação do imóvel de matrícula nº 64.376, devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Destaque-se que o D. oficial de justiça avaliou referido imóvel no valor de **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

Contudo Excelência, referida avaliação não corresponde com o valor de mercado do imóvel, sendo que tal avaliação traria evidente prejuízo ao executado e demais coproprietários.

Pois bem, nos autos do processo **nº 0029160-35.2008.8.26.0602**, em trâmite perante a 5ª Vara Cível desta Comarca,



o mesmo bem foi avaliado por perito (laudo em anexo), no valor total de **R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) na data de 17.01.2023.**

Portanto Excelência, não há como ser considerado o valor avaliado pelo D. Oficial de Justiça, **tendo em vista que este não tem conhecimento técnico para tanto.**

Requer, desde já, que seja considerada referida avaliação para fins de eventual expropriação do bem.

Por oportuno, importa destacar que sobre referido imóvel recaí ônus hipotecário (R.9) em que consta como credor **DIA BRASIL SOCIEDADE LIMITADA**, no valor originário de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**

Na sequência, consta também a penhora de parte ideal do imóvel correspondente a **50% (cinquenta por cento)**, em benefício da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, decorrente de débito da proprietária **ZÉLIA BORGES TRIGO**, com valor originário de R\$ 307.271,14 (trezentos e sete mil duzentos e setenta e um reais e quatorze centavos) (Av. 10).

Diante do exposto, em que pese a penhora efetivada em benefício do exequente, algumas ponderações devem ser feitas.

Desta forma, considerando, desde já, que o valor avaliado do imóvel por perito foi **de R\$ 460.000,00, importa ressaltar que a penhora recaí somente sobre 50% (cinquenta por cento) do bem, ficando assegurado, sobre o produto da arrematação, os 50% (cinquenta por cento) da coproprietária ZÉLIA BORGES TRIGO.**



Portanto Excelência, de forma simplificada, considerando a penhora da CEF, e o valor atualizado do credor hipotecário, assim como a comissão de eventual leiloeiro (5% em regra), **consumiria a totalidade do bem em tela.**

Frise-se, ainda, que estamos considerando a alienação pelo valor total de **R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais).** Sendo público e notório que as arrematações jamais ocorrem por esse valor, e sim, sempre abaixo.

Portanto, **referida alienação afronta o princípio da menor onerosidade do executado.** Uma vez que não trará qualquer vantagem ao exequente.

Por tais razões, requer a liberação da penhora ora efetivada, tendo em vista que não haverá qualquer benefício a exequente, apenas acarretará ônus ao judiciário e ao executado com referido procedimento de alienação.

Caso não seja o entendimento do Ilustre Julgador, entendendo pela manutenção da penhora e de eventual hasta pública, reitera que seja considerado o valor de **R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil)** conforme acima descrito.

Por derradeiro, o imóvel deverá ser alienado pelo **percentual mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada,** considerando que deverá ser assegurado os **50% (cinquenta por cento) da copropriedária ZÉLIA**, nos termos do artigo 843, § 2º, do Código de Processo Civil.



E, ainda, os **25% (vinte e cinco por cento) como mínimo correspondente a parte do executado**, a fim de evitar a alienação por preço vil, nos termos do artigo 891 e seu parágrafo único do Código de Processo Civil.

Termos em que,
pede deferimento.

Sorocaba, 27 de abril de 2023.

Mariana Castilho Corrêa
OAB/SP 225.303

Filipe Corrêa Peres
OAB/SP 319.249



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
5ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, nº 691, - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8354 - E-mail: sorocaba5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0029160-35.2008.8.26.0602 - 2008/001269
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços
 Requerente: Comercial de Informatica e Blocos Eletronicos Ltda Epp
 Requerido e Executado: Zelia Borges Trigo Me e outro

TERMO DE CONCLUSÃO

Sorocaba, 12.01.2022

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Pedro Luiz Alves de Carvalho**

Vistos

Em que pese as alegações da exequente, e, diante da manifestação da executada, prudente que se realize a avaliação do imóvel penhorado às fls. 186/187.

Não é necessário a conexão das execuções, cabendo ao exequente, em caso de adjudicação do imóvel, informar nos autos da execução 0030266-32.2008, sobre o saldo remanescente, solicitado o abatimento do débito cobrado na mesma.

Quanto a avaliação por oficial de justiça, o Juízo deve contar com auxiliares capazes para que possa decidir com segurança. Além disso, a perícia exige conhecimentos técnicos e específicos para a correta avaliação do imóvel, e é do entendimento deste Juízo que o oficial de justiça não possui conhecimento técnico para proceder a avaliação de imóvel (artigo 870, § único do C.P.C.).

Isto posto, indefiro a avaliação por oficial de justiça.

Para avaliação do imóvel penhorado, nomeio perito judicial o(a) Engº(ª) **Tiago Petrus**.

Defiro as partes o prazo de quinze dias para arguir impedimento ou suspeição do perito, se o caso.

Após, com ou sem manifestação, intime-se o perito judicial, desta designação, a fim de que no prazo de 5 dias, diga se aceita o encargo, bem como apresente a sua estimativa de honorários.

Com a resposta nos autos, tornem para arbitramento

Processo nº 0029160-35.2008.8.26.0602 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0029160-35.2008.8.26.0602 e o código GQ000000CHVGQ.

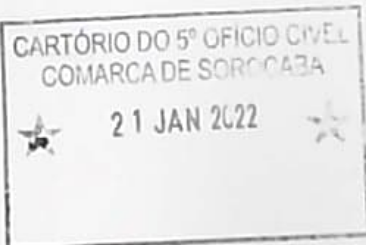


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
5ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, nº 691, - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8354 - E-mail: sorocaba5cv@tjsp.jus.br

Intime-se.

Sorocaba, 12 de janeiro de 2022.

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



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0029160-35.2008.8.26.0602 e o código GQ000000CHVGQ.

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia do imóvel situado à Rua Antonio Vicente Gomes Filho, 14. Jardim Josane. Sorocaba – SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a vistoria: Câmera digital da marca Nikon, modelo COOLPIX 18X Wide Full HD de 12.1 Mega Pixels, e trena eletrônica Marca Bosch – Modelo GLM 30.

III. DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua Antonio Vicente Gomes Filho, 14. Jardim Josane. Sorocaba – SP, visando elucidar o valor atual do imóvel em questão.

Na vistoria, efetuou-se a medição do imóvel, verificando sua idade aparente. Analisou-se seu estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também se levou em consideração o valor do m² (metro quadrado) da região, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro, balizando assim o perito às conclusões presentes neste laudo.

Acompanhado pela Sr. André Roberto Trigo, foi informado que o endereço correto para vistoria, foi o aqui apresentado: Rua Antonio Vicente Gomes Filho, 14. Jd. Josane.

No local, existia uma antiga fábrica de pães nos 02 pavimentos. Atualmente o pavimento superior está inativado, e o pavimento térreo é utilizado pelo mercado vizinho ao imóvel, como área de açougue e de padaria. Conforme fotos ilustrativas.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais e em condições ideais de comercialização instantânea.

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

LOCAL	MEDIDAS (m)	Área (m²)
Terreno	5,00 x 25,00	125,00
Área Construída Inferior Total	5,00 x 20,0	100,00
Área Construída Superior Total	5,00 x 20,00	100,00
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA	200,00 m²	

O imóvel avaliado consiste em uma construção assobradada comercial. Seu método construtivo dá-se em concreto armado.

Seu pavimento inferior possui duas salas, hall de acesso entre os ambientes, despensa, vestiário e banheiro comum.

O pavimento superior consiste em uma sala, hall de acesso entre os ambientes, depósito, banheiro comum, Escritório com banheiro privativo e cozinha.

Fotos no transcorrer do laudo, ilustram as particularidades de cada cômodo.

V. DA LOCALIZAÇÃO

Através de análise visual feita “in loco”, características que atribuem ao local o status econômico-social médio / baixo, com propensão de assim permanecer em longo prazo.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto, e apresentam também calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água, captação de esgoto domiciliar e águas pluviais, guias e sarjetas. Deslocamento facilitado para outras localidades do município, com transporte público em sua locomoção.

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

VI. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Para avaliação, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar as condições do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, o comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que com base nas amostras encontradas, será utilizado a aplicação do Método Comparativo Direto para chegar-se ao valor de mercado do terreno, e o Método Evolutivo para o valor das benfeitorias. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado, no valor de **R\$ 460.000,00**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
- TERRENO

ANEXO III – MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

Fone: (15) 99807-4174

PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

Nº	BAIRRO	Valor (R\$)	ÁREA (m²)	Valor Unitário (R\$)	F. Oferta	F. Topografia	Valor Unit. Homog.
1	JARDIM JOSANE	105.000,00	125,00	840,00	0,90	1,00	756,00
2	JARDIM JOSANE	120.000,00	132,00	909,09	0,90	1,00	818,18
3	JARDIM JOSANE	95.000,00	125,00	760,00	0,90	1,00	684,00
4	JARDIM JOSANE	84.990,00	125,00	679,92	0,90	1,00	611,93
5	JARDIM JOSANE	108.000,00	125,00	864,00	0,90	1,00	777,60

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 3.647,71 / 05 = \text{R\$ } 729,54$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido**

$$125,00 \times \text{R\$ } 729,54 = \text{R\$ } 91.192,50$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 4).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 2.217,60 / 03 = \text{R\$ } 739,20$$

- **Valor do terreno = 125,00 x R\$ 739,20 = R\$ 92.400,00**

- **Valor Estimado: R\$ 93.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre +20% (R\$ 875,45) e -20% (R\$ 583,63) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 3.647,71 / 05 = **R\$ 729,54**

- **Valor do terreno** = 125,00 x 729,54 = **R\$ 91.192,50**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 92.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 82.800,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 101.200,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 100.000,00**

ANEXO III

MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{\text{(dezembro 2022, sem desoneração R1-N)}}) \times 1,10$$

Valor da Benfeitoria = 200,00 x R\$ 2.289,54 x 1,10 = R\$ 503.698,80

- Depreciação da Benfeitoria

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aproximada do imóvel vistoriado é de 25 anos, temos:

65 anos $\rightarrow$ 100%

25 anos $\rightarrow x$

Portanto a Idade em % de Vida é de 38,46%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Regular”, temos uma depreciação aplicável de 28,10%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 503.698,80 \times 0,719 = \text{R\$ } 362.159,44$$

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

- **IMÓVEL**

Para o valor do imóvel, soma-se o valor do terreno e o valor da benfeitoria.

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 100.000,00 + 362.159,44$$

$$V_i = \text{R\$ } 462.159,77$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 460.000,00**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO IV

Planta de Localização (Google Maps)



TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174



Foto 05 – Sala inferior



Foto 06 – Hall Acesso Inferior

ANEXO VI

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS



• varca
R\$ 105.000
Terreno - 125m²

Foto 07 – Elemento Comparativo 01



R\$ 120.000
imóvel 00.12

Foto 08 – Elemento Comparativo 02



Foto 09 – Elemento Comparativo 03



■ **Wanda**
R\$ 84.990
100 qd. 100
Tecnico - 105m²

Foto 10 - Elemento Comparativo 04



Foto 11 – Elemento Comparativo 05

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

VII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 15 (quinze) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 17 de janeiro de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SOROCABA****1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua 28 de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail: sorocabajec@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO:

Em 17 de abril de 2024, remeto os autos conclusos ao(a) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível, Dr(a) Gustavo Scaf de Molon. Maria das Graças Sá, Assistente Judiciário, M354592.

DECISÃO

Processo nº: **0013316-93.2018.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Cheque**
 Exequente: **João Batista de Oliveira**
 Executado: **André Roberto Trigo ME e outro**

Dados para o Sisbajud:Executado(a): **André Roberto Trigo**CPF/CNPJ: **214.614.408-40**Valor a bloquear: **R\$ 11.137,56 (fls. 108)**Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Scaf de Molon**Nº de Ordem: **2017/002625**

Vistos.

Fls. 75/78: Primeiramente, quanto à avaliação, nota-se uma grande discrepância entre a avaliação realizada pelo oficial de justiça (R\$ 110.000,00 fls. 72) e as avaliações apresentadas pela requerida, realizadas por profissionais da área imobiliária (R\$ 460.000,00 fls. 81/95).

Ademais, a parte exequente manifestou sua concordância com o valor da avaliação apresentada pelo executado (fls. 107/109). Dessa forma, e até mesmo para se evitar prejuízo maior à parte executada e possível anulação da arrematação, por preço vil, é de rigor retificar-se a avaliação do imóvel objeto da penhora, adotando-se o valor proposto no laudo de fls. 81/95, mais detalhado.

Com efeito, anote-se que o valor da avaliação do imóvel penhorado à fls.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SOROCABA****1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**Rua 28 de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone:
(15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail: sorocabajec@tjsp.jus.br

55/57 corresponde a R\$ 460.000,00.

No mais, em uma melhor análise dos autos, verifica-se que o empresário individual foi incluído no polo passivo da ação, porém não foram realizadas pesquisas Sisbajud, Renajud e Infojud com relação a ele.

Considerando-se o valor do débito, bem como a ordem de preferência para penhora, antes do mais, proceda-se à pesquisa de ativos financeiros no Sisbajud.

Cumpra-se o Provimento CG 21/2006, elaborando-se a minuta de bloqueio com relação à pessoa física acima informada, observando-se, no que couber o disposto à fls. 04/05.

Sem prejuízo, intime-se a credora hipotecária para se manifestar sobre a penhora de fls. 55/57 no endereço informado à fls. 103 Dia Brasil Sociedade Ltda.

Intime-se.

Sorocaba, 17 de abril de 2024.

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