TRIBUNAL DE JUSTIÇA
3 DE FEVEREIRO DE 1874

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 16 (dezesseis) dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro, no local indicado, onde compareci eu, Oficial de Justiça designado, munido do competente mandado, extraído dos autos em epígrafe, e depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação conforme determinado.

I) **Das considerações iniciais:** houve nos autos apresentação de documentos por parte da executada que demonstrariam que o barracão constante no local encontra-se edificado sobre os lotes 02 (M. 7727) e 04 (7729). Este Oficial de Justiça, em atos de constatação e avaliação anteriores, em processos distintos, já vinha considerando tais fatos, demonstrando igualmente que aproximadamente 35% das benfeitorias (barracão) estão edificadas sobre o lote nº04 (M. 7729). Para uma avaliação mais apurada, necessário se faz a indicação de um profissional que, através dos meios adequados, apresentaria as medidas e confrontações de forma mais exata. Este Oficial de Justiça tentará, através dos documentos apresentados nos autos e avaliações e constatações lavradas anteriormente por ele, chegar a valores que correspondam à realidade local.

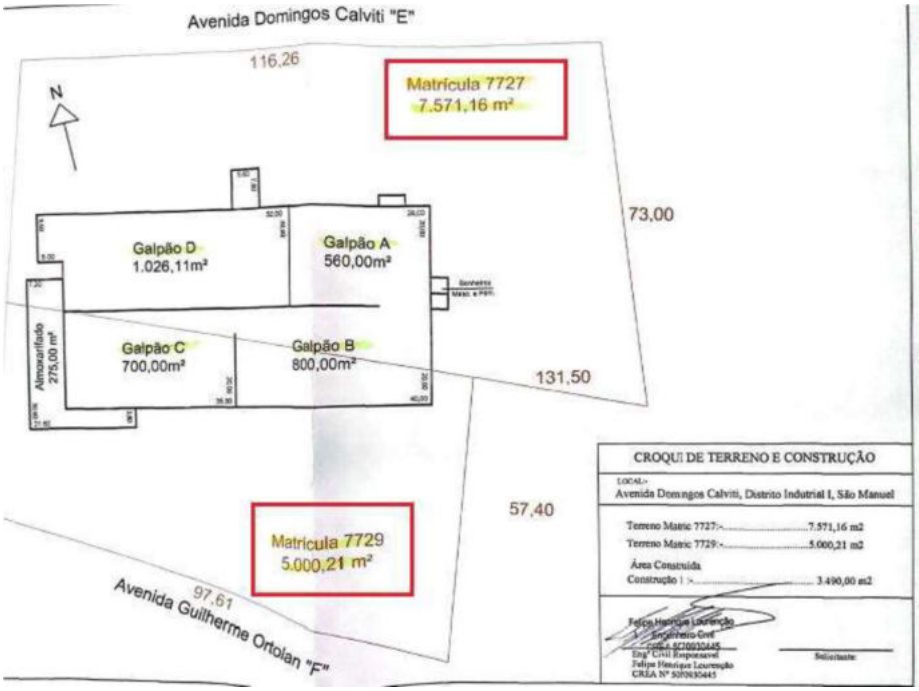
II) **Do bem imóvel objeto de avaliação:** trata-se de um lote de terreno sob nº 02 (dois) da quadra "E" do Desmembramento denominado Chácara Água da Rosa, no Distrito de Aparecida de São Manuel, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, com a área de 7.571,16 metros quadrados, cujas medidas e confrontações encontram-se devidamente descritas na matrícula do imóvel. Bem este matriculado sob **nº7727 – livro nº2** do Registro de Imóveis de São Manuel.

III) **Outros dados relevantes:** informações obtidas no local e junto à Prefeitura Municipal de São Manuel dão conta de que sobre os terrenos de nº02 (M. 7727) e 04 (M. 7729) encontra-se edificado um galpão de 3.490,00 metros quadrados (conforme croqui apresentado pela executada nos autos) ou de 3.579,26 metros quadrados (conforme ficha cadastral da Prefeitura Municipal), construído em alvenaria e estrutura metálica, coberto com telhas metálicas e com acabamento rústico (em estado de conservação regular). Há informações, também, de que as cercas e divisas existentes no local foram feitas sem o devido levantamento topográfico, estando, assim, sujeitas a erros e variações.

IV) **Da avaliação:** Para efeito de avaliação foram considerados os valores de R$95,00 (noventa e cinco reais) para o metro quadrado de terra nua e de R$750,00 (setecentos e cinquenta reais) para o metro quadrado de construção do tipo especificado acima. Através do aplicativo Google Earth é possível ter uma visão bem aproximada da realidade, o que se assemelha muito ao croqui apresentado nos autos (fls.218) e aos trabalhos anteriores deste Oficial de Justiça. Senão vejamos:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON ROBERTO TAVARES, liberado nos autos em 23/09/2024 às 09:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-66.2016.8.26.0581 e código Zwx0tP4B.



Assim, entende-se que é possível que os desenhos acima representem, ao menos de forma bem próxima, a verdade, podendo, assim, servir como embasamento aos cálculos a serem efetuados. Vale reforçar, este Oficial de Justiça não possui aptidão técnica suficiente para a exata demonstração da realidade. Buscará, no entanto, chegar a valores condizentes e a uma avaliação justa do bem imóvel em questão. Cálculos aritméticos simplificados sugerem que o barracão edificado nos terrenos encontra-se aproximadamente 65% sobre o lote 02 (M. 7727). Pelos dados obtidos de que referido barracão possui entre 3.490,00 m² e 3.579,26 m², tem-se, pela média, a área de 3.534,63 m² a ser considerada para este ato de avaliação. Desta forma, teremos:

- VALOR DO BARRACÃO, NA SUA TOTALIDADE: R$2.650.972,50.
- VALOR DE +-65% DO BARRACÃO (LOTE 02): **R$1.723.132,12.**

Para o terreno, teremos:

- VALOR DO TERRENO, NA SUA TOTALIDADE: **R$719.260,20.**

TOTAL DA AVALIAÇÃO: **R$ 2.442.392,32 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta e dois centavos).**

Frise-se que, o valor venal mencionado pela executada às fls. 210 se refere à área dos lotes de nº02 e 04 (somados) e respectivo barracão, na sua totalidade.

V) **encerramento:** Nada mais havendo a constatar e avaliar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai por mim assinado digitalmente.

Wilson Roberto Tavares
Oficial de Justiça Avaliador
Assinado digitalmente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON ROBERTO TAVARES, liberado nos autos em 23/09/2024 às 09:42 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-66.2016.8.26.0581 e código Zwx0tP4B.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL - 1ª VARA
Rua Ettore Targa, s/nº, Fórum Desembargador "Julio César de Faria", Vila Consolata - CEP 18652-330, Fone: (14) 2228-5403, São Manuel-SP - E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1000987-66.2016.8.26.0581**
Classe - Assunto	**Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
Exequente:	**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL**
Executado:	**Polifiber Ind Com Ltda**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO FERNANDES LIMA**

Vistos.

Trata-se de execução fiscal movida pelo **MUNICIPIO DE SÃO MANUEL** em face de **POLIFIBER INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.**

Após tentativas infrutíferas de citação, a executada foi citada por edital, decorrendo “in albis” o prazo legal para pagamento ou eventual oferecimento de embargos.

Foi deferida a penhora de imóvel de propriedade da executada, matriculado sob nº 7727 junto ao CRI de São Manuel/SP, havendo a penhora e avaliação através de oficial de justiça, conforme auto de folhas 101/102, ocasião em que o bem foi avaliado em R$1.727.134,80 (um milhão, setecentos e vinte e sete mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta centavos)

À folha 130 foi nomeada leiloeira para realização de praças por meio eletrônico, que restaram infrutíferas, e à folha 191 foi determinada a intimação da leiloeira para que procedesse a novo praceamento do bem penhorado, observados os termos do edital anteriormente expedido.

Houve a juntada de novo edital pela leiloeira, com designação de datas para realização do leilão eletrônico.

A seguir, a executada formulou pedido de suspensão do leilão, sob o argumento de que houve equívoco na avaliação do bem penhorado, uma vez que o oficial de justiça considerou que o galpão teria sido construído integralmente no imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERNANDES LIMA, liberado nos autos em 21/06/2024 às 11:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-66.2016.8.26.0581 e código FAsCeZO4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL - 1ª VARA
Rua Ettore Targa, s/nº, Fórum Desembargador "Julio César de Faria", Vila Consolata - CEP 18652-330, Fone: (14) 2228-5403, São Manuel-SP - E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

matriculado sob nº 7727, todavia a construção também foi erigida sobre o imóvel matriculado sob nº 7729. Assim, requereu a suspensão do leilão e a realização de nova avaliação.

O ente exequente se manifestou e os autos vieram conclusos.

Decido.

Embora discutível a probabilidade do direito, considerando o perigo de dano diante da possibilidade de alienação extrajudicial do bem, recomenda-se mesmo a suspensão do leilão, conforme pleiteado pela executada.

Ocorre que o croqui que instruiu a manifestação da executada demonstra que o galpão avaliado pelo oficial de justiça teria sido construído não apenas sobre o lote matriculado sob nº 7727, mas também sobre o lote matriculado sob nº 7729, também de propriedade da executada, o que influencia diretamente na avaliação utilizada para elaboração do edital do leilão e, consequentemente, no valor para alienação do bem penhorado.

Diante disso, **DEFIRO** o pedido formulado às folhas 206/211 e determino a **suspensão do leilão judicial eletrônico** que teria inicio em 24/06/2024.

Comunique-se a leiloeira, com urgência.

No mais, expeça-se novo mandado de avaliação do imóvel penhorado, instruído com cópia da manifestação de folhas 206/211 e documentos de folhas 218/220.

Por fim, considerando que houve a constituição de advogado pela executada, arbitro os honorários ao curador especial que havia sido nomeado à fl. 113 no patamar de 60% da tabela do Convênio DPE/OAB, expedindo-se certidão.

Intime-se a parte exequente, via portal eletrônico.

Intimem-se.

São Manuel, 21 de junho de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERNANDES LIMA, liberado nos autos em 21/06/2024 às 11:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-66.2016.8.26.0581 e código FAsCeZO4.