

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pompéia

FORO DE POMPÉIA

1ª VARA

Rua Clementino José de Paula, nº 387, . - Centro

CEP: 17580-000 - Pompeia - SP

Telefone: (14) 3452-2022 - E-mail: pompeia@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1000605-60.2021.8.26.0464**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil SA**
 Executado: **Mauro Pretti**

CONCLUSÃO

Em 31 de março de 2022 faço estes autos conclusos ao MM
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Martins Marques

Vistos.

Defiro a penhora sobre parte ideal pertencente ao executado Mauro Pretti do imóvel objeto da matrícula nº 8.140 do Cartório de Registro de Imóveis de Pompéia (fls. 88/98).

Fica nomeado o requerido como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, devendo a parte autora informar nos autos e-mail e telefone celular para informação no sistema.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intimem-se o executado, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Sem prejuízo, manifeste-se a parte exequente se ainda mantém interesse no pedido de fls. 77/79.

Intime-se.

Pompeia, 31 de março de 2022.

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



Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

fls. 249

LAUDO/PARECER TÉCNICO SOBRE O VALOR DE VENDA DE IMÓVEL RURAL

01. SOLICITANTE:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

02. PROPRIETÁRIO:

MAURO PRETTI

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

☒ Valor de mercado ☐ Valor em risco ☐ Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO:

☐ ALI - alienação	☐ DPG - dação em pagamento	☐ PER - permuta
☐ AQU - aquisição	☐ GAR - garantia de operações	☐ TOF - taxa de ocupação funcional
☐ ARD - arrematação/adjudicação	☐ LOC - locação	
☐ DOA - doação	☒ LPA - levantamento patrimonial	

05. ENDEREÇO COMPLETO:

SITIO SANTA HELENA II, SANTA MARIA, ORIENTE/SP

06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: MATRICULA – CRI PÓMPÉIA

Número: 8.140

07. VISTORIA:

07.1 Data da vistoria: 03/06/2021

07.2 – Dados do imóvel

área (ha): 36,30



Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

fls. 250

características:	() retangular	dimensões (m):	- frente:
	() trapezoidal		- laterais:
	(X) irregular		- fundos:
	(X) acidentado sem regularização topográfica	() sujeito a inundação	
	() acidentado com regularização topográfica	() não sujeito a inundação	
	(X) declive	() acentuado	() suave
	() aclave	() acentuado	() suave
	() plano		

delimitação	() nihil	(X) cerca de arame	() muro: misto
ocupação:	() desocupado		
	(X) ocupado pelo proprietário		
	() arrendado	prazo restante:	pagamento em dia: () sim () não
	() cedido/comodato	prazo restante:	
	() invadido		

IMÓVEL: Um imóvel rural, com a área de 15,00 alqueires paulistas, iguais a 36,30 hectares de terras, denominado "Sítio Santa Helena II - Área "B", situado no distrito e município de Oriente, desta comarca de Pompéia, Estado de São Paulo: dentro do roteiro, metragens e confrontações seguintes: tem início no marco 3-A, cravado na divisa com a Área "A" da Fazenda Vista Alegre, e na divisa com a Fazenda Uberlândia de propriedade de Carlos Umberto Garrossino; daí segue ao rumo e distância de 23° 50' SE, 394,50 metros até encontrar o marco 04, cravado na divisa com a Fazenda Uberlândia de propriedade de Carlos Umberto Garrossino e a margem do córrego Pau D'Alho; daí, vira à direita seguindo o córrego divisando com os proprietários: Carlos Umberto Garrossino, Mário Pillon, Giocondo Antonio Pillon e Helio Pillon, com uma distância de 730,00 metros até encontrar o marco 01, cravado na divisa com o Córrego Pau D'Alho, e na divisa com a propriedade de Mário Pachioni; daí deflete à direita ao rumo e distância de 23° 50' NO, 834.50 metros até encontrar o marco 2-A. cravado na divisa com a propriedade de Mário Pachioni e com



a área "A", da Fazenda Vista Alegre; daí deflete à direita ao rumo e distância de 61° 49' NE, 591,00 metros até encontrar o marco 3-A, início e fim do presente roteiro: cadastrado no INCRA sob o nº. 000.019.300.829-1.

07.3 – Microrregião do avaliando

- usos predominantes:	(X) rural	() unifamiliar	() multifamiliar	() comercial
- acesso:	() difícil	() razoável	(X) bom	() ótimo
- facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	() razoável	(X) grande
- valorização imobiliária:	() ruim	() razoável	() boa	(X) ótima

- localização:	() no polo principal, em logradouro principal () no polo, em logradouro secundário () no polo secundário, em logradouro principal () no polo secundário, em logradouro secundário () região mista ou de transição de usos Escala de localização: () 1; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; (X) 7; () 8; () 9; () 10
----------------	--

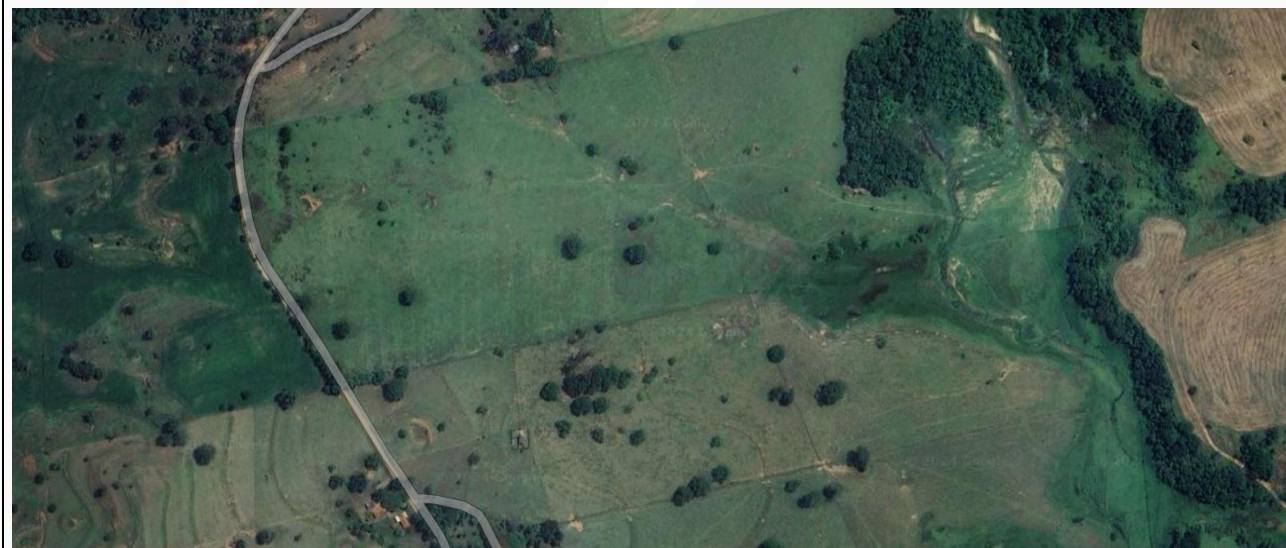
- infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

() comércio	() transporte coletivo	() ensino fundamental	(X) arborização
() bancos	() hospital	() ensino superior	() lazer e recreação
() supermercados	() segurança pública	() correios	() metrô
() água potável	() esgoto	(X) energia	() telefonia
() coleta de lixo	() pavimentação	() terra batida	() água pluvial



Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

fls. 252



Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-029
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO SIMÕES LINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2024 às 15:21, sob o número WPPA24700090901. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000605-60.2021.8.26.0464 e código pbSezAYW.



Leandro Ling
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

fls. 253



07.4 – Diagnóstico de mercado do avaliando

- desempenho do mercado:	☐ recessivo	☒ normal	☐ aquecido
- número de ofertas:	☐ baixo	☒ médio	☐ alto
- liquidez:	☐ baixa	☒ média	☐ alta
- absorção pelo mercado:	☒ sem perspectivas	☐ difícil	☐ demorada ☐ rápida
- índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos:			
– Informações complementares:			

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S):

- ☒ - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
☐ - MINVO - Método involutivo
☐ - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

09. TRATAMENTO DE DADOS:

- ☐ Estatística Inferencial - número de dados utilizados:
☒ Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
☐ Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

10. CONCLUSÃO:

Rua Senador Rodolfo Miranda, 418, Centro, Pompéia/SP CEP 17580-029
Leandro@mauricioimobiliaria.com.br



Leandro Lins
CONSULTOR IMOBILIÁRIO / PERITO JUDICIAL
CRECISP 176063-F / CNAI 25067

fls. 254

Valor Venda de Mercado (R\$): 2.175.000,00 (dois milhões cento e setenta e cinco mil reais)

Prazo de absorção pelo mercado (meses): 6 meses

Pompéia, 06 de junho de 2.024.

LEANDRO SIMÕES LINS

CRECISP 176063-F

CNAI 25067