



**LÍDER - IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS LTDA - CNPJ: 30.779.723/0001-00**

Rua Sete de Setembro, nº 942 – Centro –
Bariri/SP – CEP: 17.250-000
Telefone: (14) 3662-1371

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Em cumprimento à solicitação de **JOSÉ VICENTE TUNIN**, brasileiro, casado, aposentado RG. 5.754.508-SSP/SP e CPF. 305.573.998-15, **a Líder - Imobiliária e Administradora LTDA.**, inscrita no CRECI J. 32.263 e CNPJ 30.779.723/0001-00, localizado na Rua Sete de Setembro - nº 942 em Bariri/SP, procede a seguinte avaliação:

Objeto

MATRÍCULA nº 828 - Uma área de terras, denominada Fazenda São Vicente, localizada no Bairro Barra Mansa, em Itaju/SP, com área total de 24,2 hectares, ou seja, 10,00 alqueires de terras do padrão paulista.

Descrição

Trata-se de uma propriedade rural, agrícola, em terra mista de boa qualidade, fácil acesso pela Estrada Municipal da Barra Mansa, contendo como benfeitorias 03 casas, energia elétrica, barracão, curral, córrego, açude e cercas, encontrando-se atualmente em sua maioria no cultivo de cana de açúcar e pasto.

Conclusão

Considerando suas dimensões, sua localização, qualidade de terras, topografia e suas benfeitorias, bem como assim, atentamente ao equilíbrio entre a “Oferta X Procura” constatadas no Mercado Imobiliário local, o imóvel em apreço, em virtude do até aqui exposto, é avaliado, nesta data, **em R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais).**

Bariri/SP, 25 de Outubro de 2022.



IMOBILIÁRIA LÍDER
CRECI-J 32263

TERMO DE AVALIAÇÃO

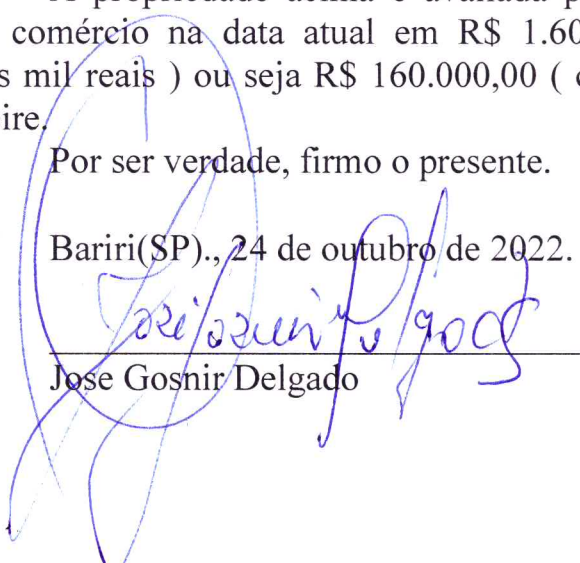
José Gosnir Delgado, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG. nº 8.607.708-SP., e do CPF. nº 827.282.838-34, inscrito no CRECI sob nº 141709, vem pelo presente termo emitir a avaliação do imóvel rural denominado Fazenda São Vicente, localizada no Bairro Barra Mansa, município de Itajú, Estado de São Paulo, com a área total de 24,2 hectares, ou seja 10,00 alqueires de terras do padrão paulista, de propriedade de José Vicente Tonin, portador do RG. nº 5.754.508-SP., e do CPF. nº 305.573.998-15 e Maria Adelia Rossi Tonin, objeto da matrícula nº 828 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bariri, Estado de São Paulo.

Trata-se de uma propriedade agrícola de boa tipográfica, terra mista de boa qualidade, com fácil acesso pela estrada municipal do Bairro Barra Mansa, contendo por benfeitorias três casas, um apartamento, mangueira para cria e engorda de gado bovino, um córrego d'água que sustenta um açude de bom porte, energia elétrica e cercas.

A propriedade acima é avaliada por mim, de acordo com o valor de comércio na data atual em R\$ 1.600.000,00 (hum milhão e seissentos mil reais) ou seja R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) por alqueire.

Por ser verdade, firmo o presente.

Bariri(SP)., 24 de outubro de 2022.


José Gosnir Delgado





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARIRI

FORO DE BARIRI

1ª VARA

Av. Claudionor Barbieri, nº 488, -, Centro - CEP 17250-000, Fone: (14) 3662-1902, Bariri-SP - E-mail: bariri@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001911-12.2010.8.26.0062**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cédula Hipotecária**
 Exequente: **Banco do Brasil Sa Sucessora do Banco Nossa Caixa Sa**
 Executado: **Maria Adelia Rossi Tonin**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CHAIANE MARIA BUBLITZ**

Vistos.

Fls. 71/86:

1. A questão da necessidade de prévia regularização registrária como condição para realização de leilão já foi objeto de análise pela r. decisão de fls. 289/290, que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Reproduz-se o teor da referida decisão, *in verbis*:

"Vistos.

Trata-se de exceção de pré-executividade em que a parte executada sustenta a necessidade de prévia regularização registraria como condição para realização de leilão.

Pleiteia a parte exequente a rejeição.

Manifestação do Ministério Público pela rejeição.

É o relatório. Decido.

Rejeitada a exceção de pré-executividade, pese a máxima vênia e respeito dos doutos entendimentos divergentes.

Regular o título de crédito que ampara a execução com fundamento em título executivo judicial devidamente homologado.

Respeitado o duto entendimento diverso, a regularização registrária é questão externa à penhora e à expropriação patrimonial.

Observa-se que, no presente caso, a penhora tem objeto determinado em parte ideal do bem (fls. 159) e que permitiu a avaliação mediante concreta descrição e delimitação do corpo do imóvel pelo oficial de justiça (fls. 155/158), como também havia permitido avaliação para fins de inscrição de hipotecas, penhora anteriores – não é razoável reputar apta a matrícula para todos os demais atos constitutivos e apenas inapto para a expropriação da dívida.

Com efeito, a meu ver, não se verifica obstáculo ao objeto delimitado e avaliado, frise-se, sem impugnação das partes, com a regularização registrária que implicará ônus a ser assumido pelo arrematante ou adjudicatário da parte ideal.

Além disso, a regularização registrária é dever da parte executada como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARIRI
FORO DE BARIRI
1ª VARA

Av. Claudionor Barbieri, nº 488, -, Centro - CEP 17250-000, Fone: (14) 3662-1902, Bariri-SP - E-mail: bariri@tjst.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

titular do direito e cuja inércia não pode implicar em elisão da responsabilidade patrimonial por via oblíqua em relação aos credores.

No mais, eventual prova a respeito de irregularidade registrária demandaria instrução incompatível com a arguição em sede de objeção processual.

Tratando-se de incidente em processo de execução, de âmbito cognitivo estreito, a “exceção de pré-executividade” somente tem espaço quando versar sobre a análise de questão passível de cognição de ofício e que não demandar dilação probatória.

A respeito, a lição da jurisprudência:

(...) I - A exceção de pré-executividade consubstancia meio de defesa idôneo para o efeito de suscitar nulidades referentes às condições da ação executiva ou a seus pressupostos processuais, notadamente aos vícios objetivos do título executivo, concernentes à certeza, liquidez e exigibilidade, desde que o vício apontado seja cognoscível de ofício pelo juiz e dispense dilação probatória. Deve-se consignar, também, que a anterior oposição de embargos do devedor, por si só, ou mesmo a sua abstenção, não obstam que o devedor, posteriormente, utilize-se da exceção de pré-executividade, na medida em que este meio de defesa veicula matéria de ordem pública (...) (STJ – REsp 798.154/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, j 12/04/2012)

(...) I - É inviável o manejo de exceção de pré-executividade quando a análise das questões suscitadas depender de dilação probatória. (...) (STJ – AgRg no Ag 1418953/PA, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, j. 27/03/2012)

Portanto, rejeitada a exceção de pré-executividade.

Em prosseguimento, determino prosseguimento do leilão eletrônico devendo o leiloeiro providenciar a devida informação aos licitantes a respeito da condição de necessidade de regularização registrária do imóvel, nos termos do art. 886, inciso VI, do CPC.

Intime-se.”

A decisão acima afastou a necessidade de prévia retificação do registro como condição para a expropriação do bem e já se encontra preclusa.

Por tal razão, essa questão está resolvida e não impede a realização do leilão.

2. Em relação à avaliação do bem, este se encontra avaliado em R\$ 900.000,00 (fls. 156 dos autos físicos), em 04/12/2017.

O executado apresentou novas avaliações elaboradas por corretores a fls. 84/85 e 86, segundo as quais o imóvel vale hoje, no mercado, entre R\$ 1.600.000,00 e R\$ 1.700.000,00.

Pode o resultado dessa avaliação longeva, mesmo que corrigida, não demonstrar o preço de mercado do bem e refletir sob o preço de lances e de eventual preço vil do valor da arrematação.

O C. STJ tem entendido que a realização de leilão há mais de dois anos após a data em que realizada a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é suficiente para alterar substancialmente o valor do bem.

Assim, é medida de rigor a atualização do valor do bem antes do leilão, sem o seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARIRI

FORO DE BARIRI

1ª VARA

Av. Claudionor Barbieri, nº 488, -, Centro - CEP 17250-000, Fone: (14) 3662-1902, Bariri-SP - E-mail: bariri@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cancelamento. Fixo o valor do bem para fins de arrematação em **R\$ 1.650.000,00, em outubro de 2022** e, em consequência, determino a intimação da leiloeira para elaborar novo edital e proceder às retificações necessárias na disponibilização do bem pela internet.

Int. e **dil. com urgência, dada a proximidade do leilão.**

Bariri, 03 de novembro de 2022.

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