

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1030106 – 85 / 18**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da execução de título extrajudicial, ajuizada por **JOÃO OSVAMIL RODRIGUES** em face de **NELSON NAKAGAWA** em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No despacho constante da fl. 475 dos autos, determinou que este perito se manifestasse sobre as manifestações do Requerente às fls. 465/473 dos autos que resultaram em quesitos complementares a serem respondidos pela perícia técnica que serão adiante respondidos.

2. RESPOSTA AOS QUESITOS COMPLEMENTARES DO REQUERENTE

1) De acordo com o disposto na certidão de matrícula e no registro de imóveis, diga o Sr. Perito, qual a metragem dos imóveis abaixo.

IMÓVEIS			
Matrícula	Lot e	Nº de Contribuinte	Confrontações (Lado D, E e Fundos)
140.477	25	051.299.0024-3	24 - D, 26 - E e 44- F
140.478	26	051.299.0023-5	25 - D, 27 - E e 43- F
140.479	43	051.299.0006-5	42 - D, 44 - E e 26- F
140.480	44	051.299.0005-7	43 - D, 45 - E e 25- F
153.426	24	051.299.0034-0 (em porção maior)	23 - D, 25 - E e 45- F
153.427	45	051.299.0034-0 (em porção maior)	44 - D, 46 - E e 24- F

R: Importante destacar que o imóvel em questão é composto por 6 (seis) lotes distintos, onde foi erigida uma edificação comercial (motel), não sendo possível a sua individualização para comercialização de forma individualizada. Os lotes unificados totalizam uma área de 1.620,00m², segundo consta na Certidão de Dados Cadastrais obtida junto à municipalidade. Os imóveis das matrículas nº 140.479 e 140.480 possuem 290,00m². Os imóveis das outras 4 (quatro) matrículas possuem 250,00m² cada. Tais matrículas resultam numa área de 1.580,00m². Comparando as áreas das matrículas com a área da Certidão de Dados Cadastrais, verifica-se uma diferença de área de 40,00m². Importante consignar que não é objeto da presente demanda e desta perícia técnica que versa sobre a avaliação do imóvel, apurar com exatidão a área do imóvel através de

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

levantamento topográfico cadastral.

2) Com base nessas metragens, em comparativo, diga o Sr. Perito qual o valor de CADA imóvel – TERRENO - DE ACORDO com o praticado no “mercado”?

R: Tendo em vista que o imóvel em questão é composto por 6 (seis) lotes distintos, onde foi erigida uma edificação comercial (motel), não é possível a sua divisão cômoda para fins de comercialização. Conforme exposto no laudo pericial (fls. 416/453 dos autos) o valor do metro quadrado de terreno é de R\$ 2.142,78 (dois mil cento e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos). De posse deste valor basta multiplicá-lo pela área de cada terreno, obtendo assim os valores individuais de cada lote.

3) Diga o Senhor Perito Judicial, levando em consideração apenas os imóveis – terrenos – qual o valor que esses apresentariam perante o mercado, no PERCENTUAL DE 50%(cinquenta por cento) INDIVIDUALMENTE.

R: Conforme exposto no laudo pericial (fls. 416/453 dos autos) o valor da parcela do terreno é de R\$ 3.471.300,00 (Três Milhões Quatrocentos e Setenta e Um Mil e Trezentos Reais). Considerando o percentual de 50% o valor é de R\$ 1.735.650,00 (Um Milhão Setecentos e Trinta e Cinco Mil e Seiscentos e Cinquenta Reais).

4) Esclareça o Sr. Perita, tudo o mais que entender necessário ao deslinde da controvérsia, nos parâmetros OBJETO DA AVALIAÇÃO.

R: Todas as análises técnicas constam no laudo pericial (fls. 416/453 dos autos).

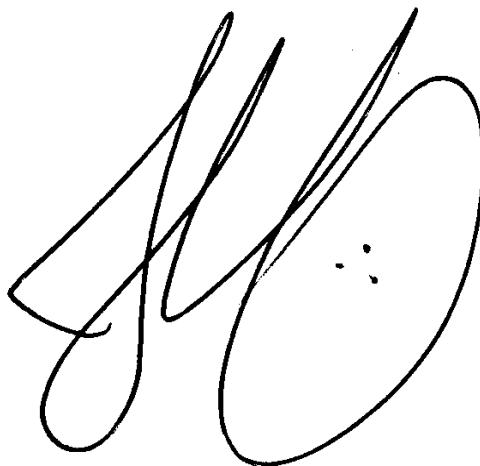
Logo, os esclarecimentos solicitados pelas partes foram tecnicamente prestados, estando o laudo pericial **RATIFICADO** na presente data, porém, caso o(a) M.M.(a) Juiz(a) entenda a necessidade de maiores explicações, a perícia técnica judicial prontamente atenderá, inclusive em audiência, se julgar necessário.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referentes ao Laudo Pericial Judicial apresentado anteriormente, sendo que este é composto por 04 (quatro) páginas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1030106-85.2018.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
Exequente: **João Osvamil Rodrigues**
Executado: **Nelson Nakagawa**

CONCLUSÃO:

Em 12 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. DANIEL LEITE SEIFFERT SIMÕES**.

Eu, Lucas Abdo, Assistente Judiciário, digitei.

Vistos.

Trata-se de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (folhas 1/7) promovida por **JOÃO OSWAMIL RODRIGUES** em face de **NELSON NAKAGAWA**, alegando que, em 7 de abril de 2015, celebrou com o executado Instrumento Particular de Confissão de dívida (folhas 9/13) cujo valor atualizado nessa data era R\$ 611.269,57 (seiscentos e onze mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e sete centavos), a ser pago em 30 (trinta) parcelas iguais e consecutivas no valor de R\$ 20.735,65 (vinte mil, setecentos e trinta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), o que não cumprido pela parte executada. Segundo o autor, essa dívida é originária de 4 (quatro) notas promissórias referentes a:

1. Construção de prédio em terreno referente aos imóveis de matrículas nº 140.477, 140.478, 140.479 e 140.480 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, os quais adquiridos por ambas as partes em 1999 (valor da nota a ser paga em 19 de dezembro de 2000: R\$ 96.170,82 - noventa e seis mil, cento e setenta reais e oitenta e dois centavos);
2. Aquisição de mobília para esse prédio (valor da nota a ser paga em 18 de junho de 2001: R\$ 52.300,00 - cinquenta e dois mil e trezentos reais);
3. Aquisição de outros dois imóveis contíguos aos imóveis do item 1, cujos números das matrículas são 153.426 e 153.427 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (valor da nota a ser paga em 30 de novembro de 2002: R\$ 48.000,00 - quarenta e oito mil reais); e
4. Realização de obras nesses imóveis do item 3 (valor da nota a ser paga em 16 de junho de 2003: e R\$ 24.830,00 - vinte quatro mil, oitocentos e trinta reais).

Embargos à execução opostos por *Nelson Nakagawa* foram julgados improcedentes (folhas 238/240).

Ato contínuo, o exequente requereu a penhora do percentual de 50% dos imóveis de matrículas nº 140.477, 140.478, 140.479, 140.480, 153.426 e 153.427 (folhas 245/252), o que deferido por este Juízo (folhas 292).

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

Realizou-se perícia de avaliação, tendo sido juntado aos autos o correspondente laudo (folhas 416/453 e 485/488).

Sobreveio impugnação do exequente a esse laudo (folhas 465/473 e 492/500).

É o relatório.

DECIDO.

Sem embargo da discordância apresentada pelo credor, **HOMOLOGO**, para que produza seus jurídicos efeitos, o laudo técnico de folhas 416/453 (e esclarecimentos de folhas 485/488), haja vista que o “*expert*” do Juízo fundamentou, de forma correta, suas conclusões. Em vista disso, fixo o valor do bem penhorado em **R\$ 6.827.200,00 (seis milhões, oitocentos e vinte e sete mil e duzentos reais)**, valor atualizado em **julho de 2023**, sendo que a parte executada possui 50% desse valor.

É que, contrariamente ao alegado pelo exequente, não é caso de se considerar apenas o valor do terreno, haja vista que a dívida do executado é proveniente, entre o mais, das benfeitorias realizadas nos referidos terrenos.

Requeira a parte exequente o que de direito em termos de prosseguimento.

Intimem-se.

Santo André, 12 de agosto de 2024.

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