

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA – SP.**

**Processo nº 0003107-39.2022.8.26.0048
(Cumprimento de Sentença – Obrigação de Fazer)**

Cristian Taci Ribeiro, devidamente qualificado nos autos em epígrafe que lhe promove **Evelin Cristina Piccirillo**, vem respeitosamente à Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado subscritor, nos termos do r. ato ordinário de fls. 285 e r. decisão de fls. 201, manifestar-se sobre o laudo avaliativo de fls. 275 e seguintes, nos termos que passa a expor:

Da avaliação do imóvel

1 – Conforme o laudo de avaliação disposto nos autos às fls. 275 a 277, constatou o Nobre Oficial de Justiça que o imóvel possui valor estimado de R\$ 2.174.098,68 (dois milhões cento e setenta e quatro mil noventa e oito reais e sessenta e oito centavos).

2 – Inobstante, é mister destacarmos a metodologia aplicada à avaliação, conforme fls. 276 e 277:

(...)

“A metodologia aplicada para avaliação do bem no presente trabalho foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, baseado nas

Normas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP vs.2, considerando toda a especificidade exigida para tais imóveis.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis anunciados à venda localizados no mesmo loteamento, com ofertas e anúncios online na internet, conforme documentos que seguem em anexo ao presente laudo. (grifo nosso)

(...)

Considerando o valor médio do metro quadrado apurado para a área em questão ESTIMO O VALOR DE AVALIAÇÃO do imóvel indicado em R\$ 2.174.098,68 (oitenta mil reais) (sic), sendo da seguinte forma:

R\$ 7.221,00 (valor médio m2) x 301,08m2 (área construída)

(...)

3 – Destarte, podemos vislumbrar que o valor avaliativo foi **estimado** levando em consideração, principalmente, outros imóveis localizados no mesmo condomínio e, em tese, com valores aproximados ao imóvel avaliado.

4 – Não é inoportuno destacarmos que qualquer cidadão almeja que seus bens sejam avaliados e vendidos pelo maior preço possível, mas as regras mercadológicas muitas vezes inferem caminho contrário.

5 – Neste raciocínio, a manifestação do Executado direciona-se no sentido de discordar do valor apurado levando em consideração as avaliações anexas que denotam valores inferiores ao apurado.

6 – Em tais avaliações, efetuadas por profissionais do mercado imobiliário, apuraram-se os seguintes valores:

- Kaesa Imobiliária: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais);
- Premium Luxury Home: R\$ 1.570.000,00 (um milhão e quinhentos e setenta mil reais);
- Everton Xavier (avaliador): R\$ 1.530.000,00 (um milhão e quinhentos e trinta mil reais).

7 – Sendo assim, é notória a discrepância das avaliações acima dispostas em relação ao laudo avaliativo de fls. 275 a 277, devendo prevalecer para fins de ulterior alienação judicial em hasta pública, a título de menor valor para o praxeamento, o valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).

Da possibilidade de conciliação

8 – Excelência, em que pese a notória litigiosidade entre as partes, levando em consideração os vários processos que tramitam na Comarca e a possibilidade de frustração na hasta pública para alienação do bem, vislumbramos a possibilidade de conciliação como uma saída para transacionarmos o objeto desta e das outras demandas.

9 – Isto é posto, pois sobre o bem recaem direitos inerentes a ambas as partes, dispostos principalmente na sentença que embasa os cumprimentos de sentença, seja pela sub-rogação de bem próprio do Executado na aquisição do imóvel que é objeto desta demanda, valores de outros bens partilhados, pelo acordo frustrado, formulado e discutido após a sentença, a condenação e cobrança de honorários, cobranças da Exequente, etc.

10 – Entendemos que tais questões possam ser tratadas de forma amigável perante Vossa Excelência, pois todas são de cunho financeiro, sendo certo que a conciliação é o melhor caminho para resolver a litigiosidade instalada.

11 – Estas são as razões que embasam os pedidos a seguir dispostos.

Do Pedido

12 – Face ao todo exposto, requer a Vossa Excelência, respectivamente:

- a) que sejam atribuído o valor mínimo para praxeamento do bem o valor de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), conforme avaliação anexa, pugnando pela juntada das demais avaliações também anexas para respaldar a discordância e diferença mercadológica em relação à avaliação de fls. 275 a 277;
- b) que seja determinada audiência de conciliação entre as partes, de forma virtual, pela plataforma TEAMS, perante Vossa Excelência ou perante o Douto CEJUSC, visando precipuamente transacionar a litigiosidade entre as partes e para preservar os direitos inerentes a cada uma, nos termos da r. sentença.

Nestes Termos,
Como Medida de Justiça,
Pede e Espera Deferimento.

Santo André, 05 de abril de 2023.

Fábio Pizzoni
OAB/SP nº 244.140

Kaesa IMOBILIÁRIA

Av. Nove de Julho, 111 - Centro - Atibaia/SP - Cep: 12940-580 - Fone: (11) 4411-9559/4411-9560 - CRECI: 27.225 J

PARECER AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROPRIETÁRIO: Cristian Taci Ribeiro

LOCALIZAÇÃO: Alameda das Quaresmeiras, nº 76, Condomínio Figueira Garden, Bairro do Tanque, Atibaia/SP

ÁREA DO TERRENO: 600 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 297 M²

Nº MATRÍCULA: 102.042

Nº INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 17.138.009.00-0116560

VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 745.257,23

USO

Um imóvel de uso residencial, com benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado dentro de um condomínio de alto padrão e em um bairro com fácil acesso para a Rodovia Fernão Dias.

VALOR DE MERCADO

O valor de comercialização do imóvel é de **R\$ 1.600.000,00** (Um milhão e seiscentos mil reais).

Atibaia, 27 de Março 2023



Aline Amie Ando

Corretora de imóveis - Creci nº 116.575 - F

Kaesa Imóveis
CRECI J - 27.225
 (11) 4411-9559
 (11) 99825 - 8154

21.758.236/0001-61

Aline A. Ando Imobiliária ME

Rua Nove de Julho, 111 - Centro
 Atibaia/São Paulo
 Tel.: (11) 4411-9559 / (11) 99825 - 8154



Av. Maj. Juvenal Alvim, 383 – Centro - Atibaia – SP. - Tel.: 11-4418-2843

www.premiumluxuryhome.com.br

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Proprietário: Cristian Taci Ribeiro

Endereço: Al. das Quaresmeiras, 76 – Lote 09 – Quadra 09 – Bairro do Tanque – Atibaia – SP.

Área do Terreno: 600m²

Área Construída: 297m²

Inscrição Cadastral: 17.138.009.00-0116560

Valor Venal do Imóvel: R\$ 745.257,23

USO

Imóvel com uso residencial, com benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado dentro de um condomínio de Alto Padrão em um bairro de fácil acesso à Rodovia Fernão Dias.

VALOR DE MERCADO

Valor avaliado do imóvel: R\$ 1.570.000,00 (Um milhão, quinhentos e setenta mil reais).

Atibaia, 29 de março de 2023.

Priscila Lopes Pereira

PRISCILA LOPES PEREIRA

CRECI-PF : 194452

CRECI-PJ : 40.256

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Proprietário : Cristian Taci Ribiero

Endereço : Al. das Quaresmeiras, 76 – Lote 09 – Quadra 09 – Bairro do Tanque – Atibaia – SP.

Área do Terreno : 600m²

Area Construída : 297m²

Matricula : 17.138.009.00-0116560

Valor Venal do Imóvel : R\$ 745.257,23

USO

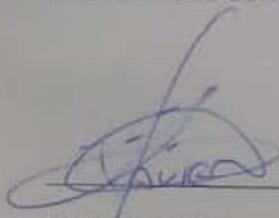
Imóvel com uso residencial, com benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado dentro de um condomínio de Alto Padrão em um bairro de fácil acesso à Rodovia Fernão Dias.

VALOR DE MERCADO

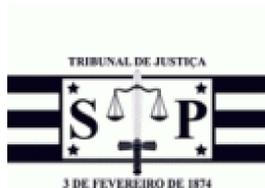
Valor avaliado do imóvel : R\$ 1.530.000,00 (Hum milhão, quinhentos e trinta reais).



Everton Xavier

CRECI-PF : 200.224

Atibaia, 29 de Março de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ATIBAIA
FORO DE ATIBAIA
4ª VARA CÍVEL
RUA DR. JOSE ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0003107-39.2022.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Dissolução**
 Exequente: **Evelin Cristina Piccirillo Ribeiro**
 Executado: **Cristian Taci Ribeiro**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 11 de abril de 2023 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia, Dr. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO. Eu, Edfre Rudyard da Silva, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOSE AUGUSTO NARDY MARZAGAO**

Vistos.

Fls. 289/295: manifeste-se a exequente sobre as avaliações apresentadas, bem como sobre o interesse na realização de audiência de conciliação pretendida pelo executado, no prazo de 15 dias.

Int.

Atibaia, 11 de abril de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0304/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bianca Nicolau Milan Hernandez de Oliveira (OAB 288142/SP)	D.J.E
Marcio Hernandez de Oliveira (OAB 350300/SP)	D.J.E
Fabio Pizzoni (OAB 244140/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 289/295: manifeste-se a exequente sobre as avaliações apresentadas, bem como sobre o interesse na realização de audiência de conciliação pretendida pelo executado, no prazo de 15 dias. Int."

Atibaia, 12 de abril de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVIL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**

Proc.: 0003107-39.2022.8.26.0048

EVELIN CRISTINA PICCIRILLO, já qualificado nos autos da presente **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – OBRIGAÇÃO DE FAZER** face a **CRISTIAN TACI RIBEIRO**, através de seus advogados, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, conforme despacho de fl, 296, expor e requerer o quanto segue:

Ciente das avaliações apresentadas pelo Executado. Em que pesem as argumentações do executado, deve prevalecer a avaliação do Douto Oficial de Justiça, pois feito de forma imparcial e de acordo com as regras mercadológicas, ou seja, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Já as avaliações apresentadas as fls. 293/295 foram feitas a mando do requerido e conseqüentemente imparciais.

Não faz sentido o executado querer que seu imóvel vá para leilão por um valor abaixo da avaliação oficial, a não ser que ele tente fraldar a execução, adquirindo o imóvel por um valor menor através de uma terceira pessoa.

De qualquer forma, deve prevalecer a avaliação do Sr. Oficial de Justiça, por ser correta e imparcial.

Por fim, tanto a Exequirente quanto seu procurador que possui penhora gravada nos autos referente a cobrança de

honorários frente ao executado, declaram expressamente que não desejam a realização de audiência de mediação.

O acordo de divisão da casa data de 2017 e até agora o executado agiu de todas as formas para atrasar a satisfação do mesmo. Designar uma audiência de conciliação sem nenhuma proposta viável apresentada serviria somente para atrasar a resolução da lide e beneficiar o executado que está usufruindo do imóvel por todo esse tempo.

De qualquer forma, nada impede que as partes entrem em acordo antes do leilão, desde que o executado apresente uma proposta razoável através dos procuradores das partes.

Por todo o exposto pede que seja homologada a avaliação do imóvel no valor de R\$2.174.098,68 (dois milhões, cento e setenta e quatro mil e noventa e oito reais), valor muito bem apresentado pelo sr. Oficial de Justiça, já que é o que condiz com a realidade.

Declara expressamente **NÃO TER INTERESSE NA REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO**, nos termos do § 5º, do art. 334, do CPC/15.

Pede por fim que se cumpra a decisão de fls. 164/166, fixando-se as condições da alienação/leilão (art. 880 e seguintes do CPC).

Nesses Termos,
Pede e Espera Deferimento

Atibaia, 12 de abril de 2023.

Márcio Hernandes de Oliveira
OAB/MG 95002