

file 266 8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SP

REF.: PROCESSO Nº 0217409-50.2010.8.26.0100

TJSP UPJ.2 12/MAR/2019 17:29 00001186

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - SP, Carteira nº. A20.700-4, Perito Judicial nomeado no Processo em referência – Procedimento Ordinário - Pagamento requerida por Paulo Cezar Laselva em face de JKL Administração de Bens e Participações Ltda., vem, respeitosamente, em atenção ao R. Despacho a fls. 642, datado de 06.02.2019, apresentar a Vossa Excelência a presente manifestação de

ESCLARECIMENTOS E RETIFICAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.



Arq Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

16ª turma – Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e capital, desde 1997

1. PRELIMINARES

O objetivo do trabalho realizado foi a determinação do valor de mercado do imóvel situado na **Avenida Pres. Tancredo Neves e Rua Nossa Senhora das Mercês, nº 29, Vila das Mercês, 21º Subdistrito da Saúde, São Paulo-SP**, objeto da matrícula nº **120.29 – 14º RI - SP**

O Laudo Judicial, juntado às fls. 448 dos Autos, em 27.11.2017, concluiu pelo valor de venda do referido imóvel em **R\$ 1.345.000,00, para o mês de NOVEMBRO de 2017 considerando terreno e benfeitorias.**

Após a entrega do Laudo Técnico, houve manifestação de terceira interessada – **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRUIÇÃO (“CBD”)**, a fls. 553, na qual menciona, que para não haver confusão no tocante às divisas e confrontações do imóvel penhorado em relação ao seu imóvel contíguo de matrícula nº 124.872 - 14º RI -SP, há necessidade de retificação do Edital de Leilão Judicial correspondente juntado a fls. 580/586. E que os trechos que comportam reparos são aqueles em que o leiloeiro descreveu as conclusões do Laudo de Avaliação deste perito. Ato contínuo, o autor a fls. 640 requereu manifestação do perito a respeito da questão, que decorreu na R. Decisão a fls. 642.

2. ESCLARECIMENTOS

A manifestação (fls. 553/612), da terceira interessada – **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRUIÇÃO (“CBD”)** requer a retificação do edital, cujo teor se pautou

no laudo. Em síntese, a CBD ressalta dois pontos principais e pede a desconsideração destes, quais sejam:

1º) os imóveis (penhorado de matrícula nº matrícula nº 120.29 – 14º RI – SP e da CBD de matrícula nº 124.872 - 14º RI –SP estariam unificados perante a municipalidade.

2º) o imóvel penhorado teria benfeitorias erigidas sobre ele, que estaria fisicamente integradas ao imóvel de propriedade da CBD, constituindo unidade Extra Hipermercados.

Por fim, apresenta tabela a fls. 555 onde menciona que o imóvel penhorado possui nº de contribuinte: 049.056.0066-9 e junta documentos em anexo, com destaque para levantamento planialtimétrico cadastral das divisas dos imóveis (fls. 612).

Quanto ao 1º ponto, cumpre, preliminarmente esclarecer, que o laudo original, conforme descrito a fls. 451 ressaltou a existência de duas matrículas, mas considerou as áreas unificadas perante a municipalidade tendo em vista os dados constantes nas matrículas atualizadas. Na matrícula do imóvel penhorado (nº 120.29 – 14º RI – SP) consta o nº de contribuinte 049.056.0058-8 (certidão em anexo) que por sua vez indica a área de terreno de 9.927m², bem superior à constante da matrícula e ainda, na matrícula do imóvel CBD (nº 124.872 - 14º RI –SP) não consta número de contribuinte. Motivos pelos quais, corroborados pelas informações existentes nos autos e levantadas à época junto à municipalidade, conclui-se que os lotes encontravam-se unificados. Todavia, face aos novos elementos trazidos e verificados, notadamente a manifestação da Prefeitura Municipal de São Paulo (fls. 622), constata-se que atualmente o imóvel penhorado apresenta nova inscrição cadastral (nº 049.056.0066-9) cuja certidão (fls.608) demonstra que não há unificação dos cadastros. Assim, há necessidade de retificação do Laudo original a fim de consignar que os

imóveis em questão, além de possuírem matrículas diversas NÃO se encontram unificados perante a municipalidade.

Quanto ao 2º ponto, o Laudo conclui, que decorrente da citada unificação e ausência de levantamentos e indicações específicas, as edificações apresentavam características físicas totalmente dependentes do conjunto formado pelos dois lotes, por isso, a avaliação das benfeitorias adotou o critério de atribuir a cada lote o valor de construção proporcional às suas áreas. Entretanto, diante de novo levantamento por profissional especializado (fls. 612) e informações da atual certidão cadastral do imóvel penhorado verifica-se que além da independência cadastral ao imóvel CBD, o imóvel penhorado não possui construções. Motivo pelo qual também enseja retificação do Laudo a fim de excluir os valores das benfeitorias então aferidos.

3. CONCLUSÃO

Pelas razões apontadas e justificadas na presente manifestação, verifica-se a necessidade de retificação de dois pontos apontados do Laudo e, por conseguinte, do valor do imóvel avaliando.

O laudo original deve ser retificado a fim de ficar consignado que:

- os imóveis em questão (penhorado de Matrícula nº 120.297 – 14º RI e CBD de Matrícula nº 124.872 - 14º RI), além de possuírem matrículas diversas NÃO se encontram unificados perante a municipalidade.

- o imóvel penhorado não possui construções.

Desta forma, os imóveis em questão não se confundem fisicamente e perante os cadastros municipais e registrais, e por consequência, assiste razão ao terceiro



interessado a respeito do requerimento de exclusão do itens 2 a 5 do Edital de Leilão relacionado ao Laudo.

Desta forma, o valor retificado do imóvel penhorado, sem as benfeitorias, passa a ser de: **R\$ 623.738,13 (Seiscentos e vinte e três mil e setecentos e trinta e oito reais e treze centavos) – Novembro de 2017.**

Por fim, vem oportunamente, com o intuito de regularização das documentações dos imóveis e de evitar outras desentendimentos, recomendar seja determinado procedimentos oficiais para que os números de contribuintes atuais e vigentes (fls. 608 e 610) sejam averbados nas respectivas matrículas.

4. ENCERRAMENTO

Vai a presente Manifestação em 06 (seis) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a matrícula atualizada do imóvel penhorado nº 120.297 – 14º RI e CBD; Anexo II com a matrícula atualizada do imóvel da CBD nº 124.872 - 14º RI; e Anexo III, com a antiga certidão de dados cadastrais vinculada ao nº de contribuinte anterior (049.056.0058-8) ainda constante da matrícula do imóvel penhorado.



HEITOR FERREIRA TONISSI**ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

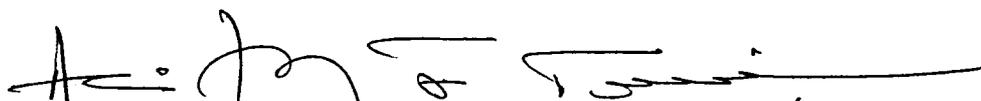
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Nada mais a expor, este perito coloca-se a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

6