

EXMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nº A20816/7, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº **0006659-65.2013.8.26.0100** (apenso ao processo n. 0073584-29.2002.8.26.0100) da ação de **EMBARGOS À ADJUDICAÇÃO** requerida por **COOPERATIVA CENTRAL DE LATICÍNIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO – CCL** contra **COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DO SUDOESTE MINEIRO LTDA – CASMIL** e Exequente ANTONIO MARCOS COLOMBAROLLI, vem respeitosamente, com vistas nos petítórios de fls. 1488 e fls.1493 da Embargante e de fls. 1488 do Exequente, esclarecer o quanto segue.

No r. Despacho de fls. 1498, é determinado pelo M.M. Juízo que a signatária manifeste-se quanto a “viabilidade, inclusive econômica, de redução de penhora à área não ocupada pela sede da executada”, tendo em vista que o crédito em janeiro de 2016 era de R\$3.984.582,86, bem aquém da avaliação realizada nos autos.

O laudo elaborado pela signatária concluiu que os imóveis penhorados e avaliados, objetos das matrículas M.24.438, M.35.843, M.35.844 e M.35.845, têm valor de mercado total de R\$46.916.273,82 em agosto de 2017 e, como o percentual da penhora é de 55,68%, equivale, por consequência a R\$27.793.381,30.

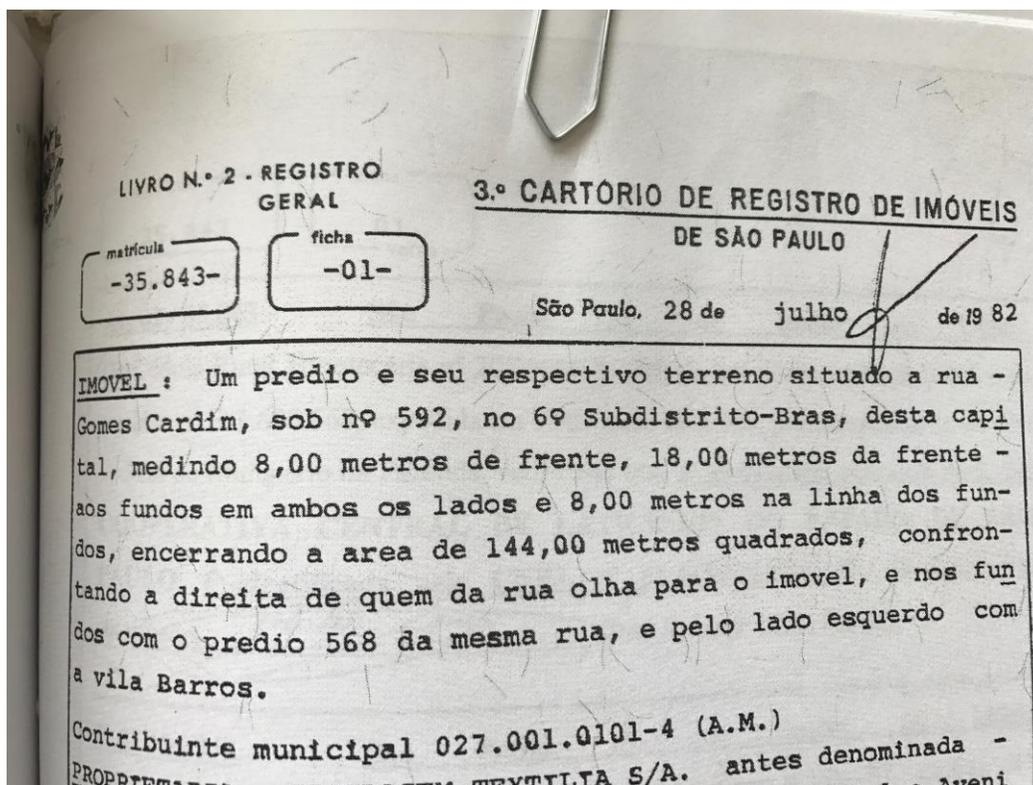
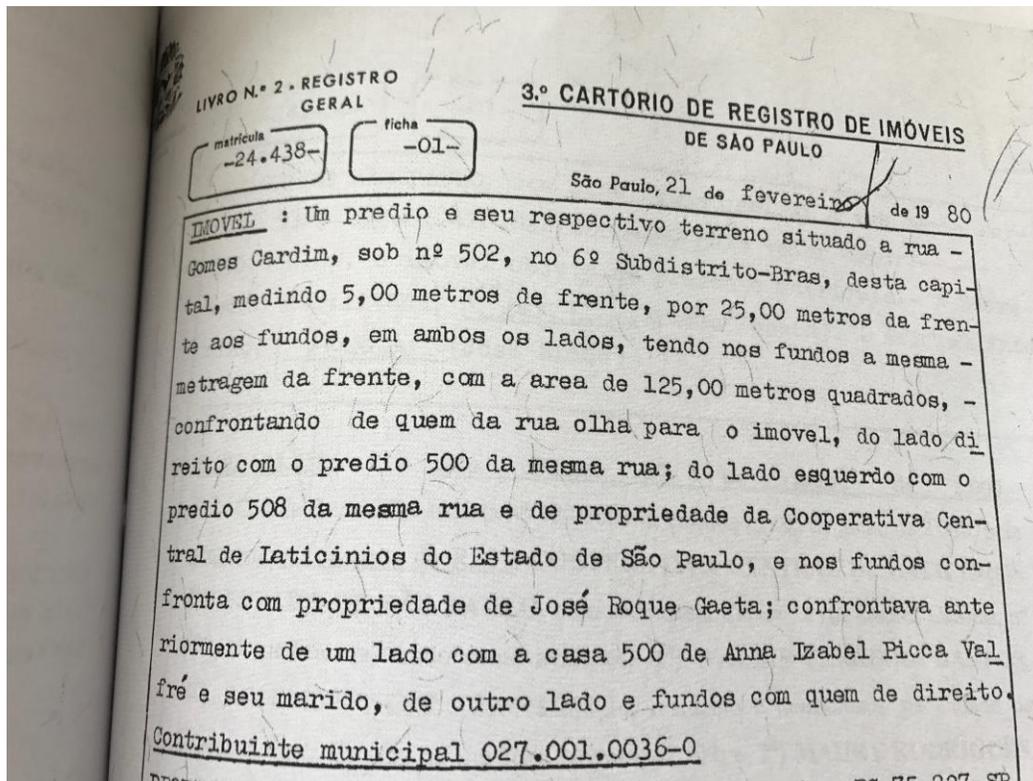
Ocorre que às fls. 1390, a Autora dispõe quanto ao entendimento de que há excesso de penhora, já que ela abarca 4 matrículas e equivale a valor bem superior ao da execução. E mais, que a penhora recai exatamente sobre a sede da empresa, encontrando-se seu lote unificado faticamente com mais outros 14 objetos de outras matrículas que estariam disponíveis sem prejuízo à Embargante.

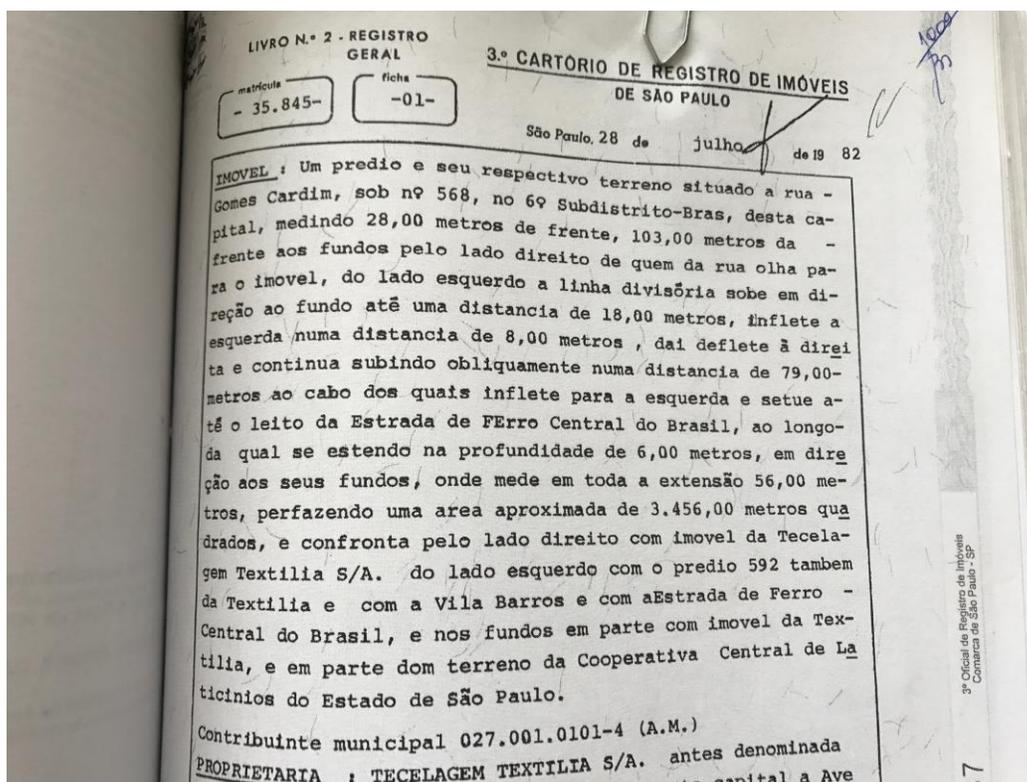
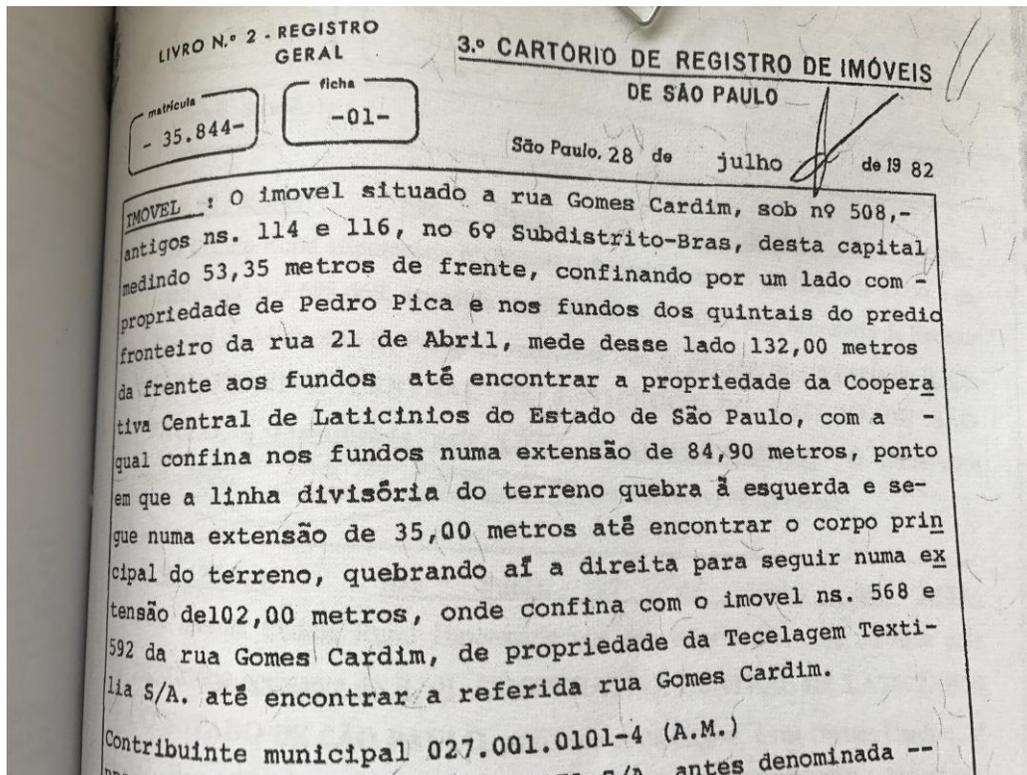
Já quanto ao Exequente, às fls. 1488, manifesta-se no sentido de que as 4 matrículas penhoradas, embora não unificadas, são objetos de lotes individuais com uma única edificação, ainda que não averbada. E que, ademais, sequer encontra-se em uso, estando até mesmo passível de invasão.

Primeiramente cumpre-se informar que, quando da vistoria aos imóveis objetos das ditas matrículas, havia uso administrativo do prédio principal por parte da Embargante e obras recentes para utilização de outros prédios para uso comercial em regime de locação, além de encontrar-se cercado e com presença de seguranças. Difícil, portanto, alegar-se que há risco de invasão do bem ou quanto a eventual abandono dele.

No mais, tratam-se de 11.240,45m² de terreno, distribuídos nas seguintes matrículas e endereços:

- M.24.438 Rua Gomes Cardim, 502 fte 5,00m 125,00m² fls. 985
- M.35.843 Rua Gomes Cardim, 592 fte 8,00m 144,00m² fls. 993
- M.35.844 Rua Gomes Cardim, 508 fte 53,35m 7.515,45m² fls. 1001
- M.35.845 Rua Gomes Cardim, 568 fte 28,00m 3.456,00m² fls. 1009





Embora solicitado, as partes não forneceram plantas que demonstrassem-se os exatos limites das matrículas envolvidas, tendo sido então apontados “in loco” por funcionários da Embargante. Daí a estimativa por aerofotogrametria das áreas das edificações no laudo elaborado.

Assim que os limites certos somente poderiam ser expressos em desenho após levantamento topográfico, serviço esse custoso que oneraria em demasia o presente processo. Sem contar que as descrições constantes das matrículas são vagas em alguns aspectos, não são amarradas e não dispõem de especificidade suficiente, o que tornaria o trabalho, talvez, inócuo.

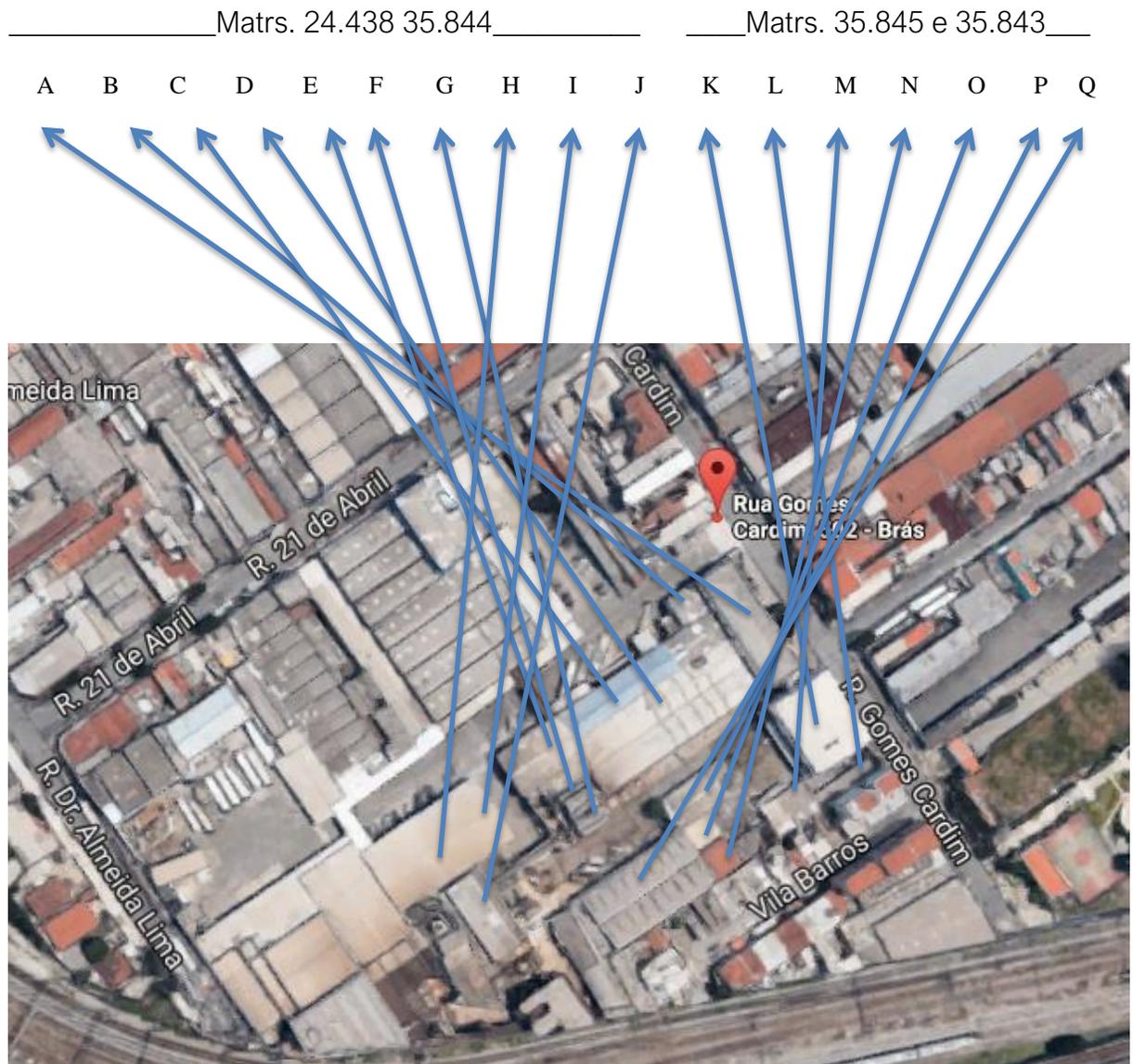
Portanto, segue “croquis” aproximado dos limites apresentados naquela ocasião:



Verifica-se, em consequência, que, ainda que não em caráter de extrema tecnicidade, é sim possível, ao menos, a divisão em dois blocos distintos, quais sejam: o das matrículas 24.438 e 35.844 e o das matrículas 35.845 e 35.843, cujas edificações constatadas foram:

| | |
|---|---|
| Áreas: (área levantada por aerofotogrametria) | <u>Matrículas 24.438 e 35.844:</u> |
| | A- 967,17 m2 – edificação principal |
| | B- 205,33 m2 – anexo à direita |
| | C- 171,34 m2 – galpão comum |
| | D- 1.679,97 m2 – galpão industrial |
| | E- 631,57 m2 – galpão silo 1 |
| | F- 76,87 m2 – galpão silo 2 |
| | G- 259,22 m2 – galpão silo 3 |
| | H- 404,81 m2 – parte de galpão nos fundos |
| | I- 413,73 m2 – simples cobertura |
| | J- 109,28 m2 - edificações sem valor |
| | <u>Matrículas 35.845 e 35.843:</u> |
| | K- 1.301,90 m2 – edificação principal |
| | L- 131,23 m2 – anexo 1 |
| M- 459,64 m2 – anexo 2 | |
| N- 96,93 m2 – galpão 1 | |
| O- 109,37 m2 – galpão 2 | |
| P- 278,53 m2 – galpão 3 | |
| Q- 805,67 m2 – galpão industrial – total 3.183,27 | |
| Total | Total - 5.413,16 m2 |

A foto aérea abaixo bem ilustra o imóvel e as edificações existentes sobre cada matrícula com área total construída de 5.413,16m²:



E seguem as principais tomadas fotográficas dessas edificações:











Diante do exposto, há que se computar, adotando-se as mesmas normas e critérios estabelecidos no laudo judicial já elaborado, o valor do imóvel e conseqüente penhora relativo a cada um dos dois blocos citados, quais sejam, o das matrículas 24.438 e 35.844 ($125,00\text{m}^2 + 7.515,45\text{m}^2 = 7.640,45 \text{ m}^2$ de terreno e edificações A,B,C,D,E,F,G,H,I,J), onde se situa a sede da Embargante e o das matrículas 35.845 e 35.843 ($3.456,00\text{m}^2 + 144,00\text{m}^2 = 3.600,00\text{m}^2$ de terreno e edificações K,L,M,N,O,P,Q), conforme segue:

Matrículas 24.438 e 35.844 - (Sede da Embargante)

$$V = V_t + V_c$$

$$V = (q \times S) + (V_a + V_b + V_c + V_d + V_e + V_f + V_g + V_h + V_i + V_j)$$

$$V = (\text{R}\$3.800,00 \times 7.640,45\text{m}^2) + (\text{R}\$697.470,71 + \text{R}\$139.004,84 + \\ \text{R}\$74.381,03 + \text{R}\$818.619,03 + \text{R}\$246.201,88 + \text{R}\$25.198,84 + \\ \text{R}\$84.975,11 + \text{R}\$197.257,11 + \text{R}\$6.058,75 + \text{R}\$0,00)$$

$$V = \text{R}\$29.033.710,00 + \text{R}\$2.289.167,30$$

$$V = \text{R}\$ 31.322.877,30$$

e como a penhora é de 55,68%:

$$P = \text{R}\$ 31.322.877,30 \times 0,5568$$

$$P = \text{R}\$17.440.578,10$$

ou, em números redondos,

$$\mathbf{P = \text{R}\$ 17.400.000,00}$$

(dezessete milhões e quatrocentos mil reais), em agosto de 2017.

Matrículas 35.845 e 35.843

$$V = V_t + V_c$$

$$V = (q \times S) + (V_k + V_l + V_m + V_n + V_o + V_p + V_q)$$

$$V = (\text{R}\$3.800,00 \times 3.600,00\text{m}^2) + (\text{R}\$1.053.824,53 + \text{R}\$56.970,41 + \text{R}\$199.538,56 + \text{R}\$42.078,18 + \text{R}\$47.479,12 + \text{R}\$120.915,27 + \text{R}\$392.590,44)$$

$$V = \text{R}\$13.680.000,00 + \text{R}\$1.913.396,51$$

$$V = \text{R}\$ 15.593.396,50$$

e como a penhora é de 55,68%:

$$P = \text{R}\$ 15.593.396,50 \times 0,5568$$

$$P = \text{R}\$8.682.403,18$$

ou, em números redondos,

$$P = \text{R}\$ 8.700.000,00$$

(oito milhões e setecentos mil reais), em agosto de 2017.

Resumidamente, a parte em que se situa a sede da Embargante tem por penhora o valor equivalente a R\$ 17.400.000,00 e a outra parte o valor equivalente a R\$ 8.700.000,00, ambos em agosto de 2017.

Este esclarecimento contém 15 (quinze) folhas sendo a última datada e assinada.

Nestes Termos,
P. Juntada.

São Paulo, 29 de novembro de 2018



PAOLA GRELL DIAS
- arquiteto - CAU nº A20816/7