

Regina
Gonçalves de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI 114572

(14) 3845-2245
99648-9428
www.reginacorretoresdaimoveis.com.br
reginacorretoresdaimoveis@hotmail.com

"Vive o Senhor, e benzilda seja a minha rocha! Exaltado seja o Deus da minha salvação."

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. **SOLICITANTE:**
Rafael Mariano
2. **PROPRIETÁRIO:**
Cerâmica Lopes Mariano Ltda ME
3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**
Galpão Industrial (Zona rural), localizado as margens da Rodovia Marechal Rondon, Km 192,5 a 2 Km do centro da cidade de Conchas.
4. **DESCRIÇÃO:**
Galpão de 15,00 metros de largura por 70,00 metros de comprimento, perfazendo o total de 1050,00 metros quadrados, pilares de concreto, pé direito de 5,00 metros de altura, todo em estrutura metálica e coberto com telhas de fibrocimento, paredes de blocos cerâmicos. Possui energia elétrica, água e pequeno escritório em anexo.
5. **FINALIDADE DO LAUDO:**
Avaliação para levantamento do valor de comercialização imobiliária.
6. **RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**
A estimativa do valor de mercado do imóvel acima descrito gira atualmente em torno de R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Regina Gonçalves de Oliveira, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob nº 114.572, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Conchas, 22 de Agosto de 2019.

Regina Gonçalves de Oliveira
CRECI 114.572



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. **SOLICITANTE:**
Rafael Mariano
2. **PROPRIETÁRIO:**
Cerâmica Lopes Mariano Ltda ME
3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**
Galpão Industrial (Zona rural), localizado as margens da Rodovia Marechal Rondon, Km 192,5 a 2 Km do centro da cidade de Conchas.
4. **DESCRIÇÃO:**
Galpão de 15,00 metros de largura por 70,00 metros de comprimento, perfazendo o total de 1050,00 metros quadrados, pilares de concreto, pé direito de 5,00 metros de altura, todo em estrutura metálica e coberto com telhas de fibrocimento, paredes de blocos cerâmicos. Possui energia elétrica, água e pequeno escritório em anexo.
5. **FINALIDADE DO LAUDO:**
Avaliação para levantamento do valor de comercialização imobiliária.
6. **RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**
A estimativa do valor de mercado do imóvel acima descrito gira atualmente em torno de R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Regina Gonçalves de Oliveira, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob nº 114.572, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Conchas, 22 de Agosto de 2019.


 Regina Gonçalves de Oliveira
 CRECI 114.572

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

CONCHAS - SP

COMARCA DE CONCHAS - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO MIGUEL TREVISANO



1º TRASLADO

LIVRO 176

PÁG.291/293.

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - como segue.

"ceslu"

SAIBAM todos quantos esta pública escritura de **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS** virem que aos vinte e um (21) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dez (2010), nesta cidade e comarca de Conchas, Estado de São Paulo, nestas Notas, perante mim Tabelião, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes **cedentes** **JOSÉ PAULO FERREIRA** - portador da cédula de identidade RG número 6 353 097 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 272 998 808-49, brasileiro, industrial e sua mulher **BERENICE LOPES FERREIRA** - portadora da cédula de identidade RG número 4 669 504-7 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob número 793 549 128-34, brasileira, industrial, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens no dia 24 de junho de 1978, conforme demonstra certidão de casamento expedida no dia 18 de outubro de 2010 pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, matrícula 116012 01 55 1978 2 00017 087 0000275 11, residentes e domiciliados na Rua Goiás, número 69, nesta cidade; e de outro lado como outorgados **cessionários** **RAFAEL MARIANO** - portador da cédula de identidade RG número 21 363 469 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 167 630 938-10, brasileiro, empresário, e sua mulher **LUCIANA LOPES MOREIRA MARIANO** - portadora da cédula de identidade RG número 21 649 542-8 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob número 203 842 088-27, brasileira, advogada, casados pelo regime da comunhão parcial de Bens no dia 29 de junho de 1996, conforme assento lavrado pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, sob número 2061, Livro B-25, folha 43 e verso, residentes e domiciliados na Rua das Orquídeas, número 155, Jardim Bela Vista, nesta cidade. Os presentes são meus conhecidos e reconhecidos pelos documentos apresentados, do que dou fé. Então pelos outorgantes cedentes, me foi dito que em virtude da aquisição de direitos de meação e hereditários feita a Maria Augusta Bueno Lima e outros, ocorrido no dia 16 de maio de 2003, através do instrumento público lavrado nestas Notas, no Livro número 141, páginas 163/166, cujos direitos tem origem pelo falecimento de Helio Figueiredo Lima, ocorrido no dia 11 de junho de 1999 tornaram-se senhores e legítimos possuidores de direitos de meação e hereditários incidentes sobre o seguinte bem **imóvel**: "**SÍTIO** com a área de 9,50 alqueires, mais ou menos, situado no Bairro dos Silvas, deste município e comarca de Conchas, contendo uma casa de morada, feia de barro e coberta de telhas, um pequeno galpão feito de madeira e coberto com telhas, dividindo: pela frente com a estrada de Rodagem São Paulo - Mato Grosso; de um lado com Simão Chaguri e Joaquim Mendes Gonçalves; de outro lado com o Rio de Conchas; e de outro lado, finalmente, com os irmãos Parise, fechando o perímetro". **Origem**: esse imóvel foi adquirido pelo "de cujus" nos termos e por força dos registros e averbações constantes da matrícula número 142 Livro 2 do Registro de

TABELIÃO DE NOTAS
MIGUEL TREVISANO
PRIMEIRO SUBSTITUTO
RUA GOIÁS, 69
FONE/FAX (19) 3344-1241
3344-2210
CONCHAS - SP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional
dos Notários Latino



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Imóveis desta cidade e comarca de Conchas. Cadastros fiscais: está cadastrado no **Incra** sob número **629 081 006 769-1**; área total 24,2000 ha., módulo rural 40,0000; número de módulos rurais 0,60; módulo fiscal 30,0000; número de módulos fiscais 0,8000; fração mínima de parcelamento 2,0000; com a denominação Sítio das Paineiras, em nome de Helio Figueiredo Lima, brasileiro, e na **Receita Federal** sob número: **6 674 768-6**, com o **valor do imóvel** de R\$ 11.503,16 para a fração ideal aqui tratada, conforme declarado no DIAC/ITR dos últimos dois exercícios, e com o valor de **R\$ 30.935,94**, para fins de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "Inter-Vivos" a título oneroso, nos termos da legislação deste município. Assim tendo ajustado com os outorgados cessionários, pela presente e na melhor forma de direito, cedem e transferem aos mesmos cessionários, como de fato e na verdade cedido têm **uma fração ideal igual a 15,976616%** dos direitos de meação e hereditários adquiridos como indicado, e incidentes sobre esse imóvel deixado pelo "de cujus", o que tudo fazem após o recebimento da quantia de **R\$ 32.000,00 (TRINTA E DOIS MIL REAIS)** que confessam haver recebido em moeda corrente deste país, que contaram e acharam exata, da qual dão a mais ampla, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nunca mais se repetir esse pagamento, transmitindo-lhes toda a posse, jus, domínio, direitos, ações e servidões que exerciam sobre os direitos ora transmitidos, para que deles os cessionários usem, gozem e disponham livremente como seus que ficam sendo doravante, promovendo inclusive sua regularização em seus nomes, através do meio próprio, prometendo ainda fazer a presente cessão e transferência de direitos sempre boa firme e valiosa, a todo e qualquer tempo, em Juízo ou fora dele, respondendo pela evicção legal. Que eles cessionários declaram ter conhecimento da situação do espólio e do respectivo processo de inventário que está em andamento perante o Juízo de Direito da Primeira Vara Judicial desta cidade e comarca de Conchas, processo número de ordem 739/99. Os cedentes disseram mais: a) nos termos da legislação em vigor declaram, de forma expressa e inequívoca, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não estão obrigados a exibir Certidão Negativa de Débitos - CND - com a Previdência Social, pois não explora atividade agropecuária, pesqueira ou extração de minerais, em caráter permanente ou temporário, diretamente ou por intermédio de prepostos e com auxílio de empregados, utilizado a qualquer título, ainda que de forma não contínua, não mantendo qualquer vínculo direto ou indireto com a Previdência Social; b) não existem ações, medidas judiciais ou extrajudiciais contra suas pessoas que possa afetar a presente, nem ação de natureza real ou reipersecutória em relação ao imóvel aqui tratado. Para este ato exibiu os seguintes documentos: c) Certidão provando a inexistência de ônus e gravames sobre o imóvel, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. d) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda no dia 15 de outubro de 2010, válida até 13 de abril de 2011, código de controle da certidão: C813.1EA5.2734.8551, confirmada sua autenticidade por estas Notas. e) Comprovante das declarações e recibos de entrega relativos ao Imposto Territorial Rural - ITR referentes aos dois últimos exercícios; f) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emitido Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, referente aos exercícios de 2006/2009, que foram vistoriados e achados

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
CONCHAS - SP
COMARCA DE CONCHAS - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO MIGUEL TREVISANO

2/2
[Handwritten signature]



conforme pelos cessionários e serão arquivados na pasta de arquivo de certidões número 36, nesta data, sendo certo que estes desobrigaram os cedentes da apresentação, para este ato, outras certidões em relação ao imóvel objetivado e suas pessoas. Cedentes e cessionários declaram que se responsabilizam por eventuais débitos que incidam sobre a fração ideal aqui tratada e cedida, inclusive pelas despesas decorrentes da realização do inventário, notadamente de imposto "causa mortis", multa, juros, honorários, custas processuais, emolumentos, taxas e outros encargos. As partes requerem e autorizam aberturas e cancelamentos de matrículas, registros e averbações decorrentes desta. Pelos outorgados cessionários me foi dito que têm pleno conhecimento da situação da fração ideal e do imóvel perante o Ofício Imobiliário respectivo, inclusive da necessidade de sua regularização para atender a legislação pertinente, declarando mais que estão cientes de que a transmissão de fração ideal não implica na alienação de parcela certa e localizada, afirmando que receberam do Tabelião todas as orientações relativamente ao presente negócio, imóvel, seu registro e esta escritura, isentando-o de qualquer responsabilidade presente ou futura, e que aceitam esta escritura em seus expressos termos. O recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis "inter vivos" foi feito através da guia com autenticação bancária número BB C.E77.E3E.3D2.A90.C9D, autenticação 0158, no dia 20/12/2010, no valor de R\$ 640,00, conforme legislação pertinente. Assim o disseram, do que dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, que sendo lida, acharam-na conforme, aceitaram, outorgam e assinam dispensando expressamente a presença de testemunhas neste instrumento, nos termos do Prov. 5-81 da E.C.G. da Justiça. Custas: Tab. R\$ 485,46; Est. R\$ 137,97; Cart. R\$ 102,20; R. Civil R\$ 25,55; Trib. Justiça R\$ 25,55; Santa Casa R\$ 4,85; Total R\$ 781,58. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI - nos termos das instruções da Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda. Dou fé. Eu a) MIGUEL TREVISANO (**MIGUEL TREVISANO**) Tabelião a digitei e conferi. aa) JOSÉ PAULO FERREIRA /// BERENICE LOPES FERREIRA /// RAFAEL MARIANO /// LUCIANA LOPES MOREIRA MARIANO. Nada mais. Traslada em seguida. Dou fé. Eu, _____ (**MIGUEL TREVISANO**) Tabelião a digitei, conferi e assino.

MIGUEL TREVISANO
TABELIÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASATURA OU FALSIFICAÇÃO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO BENEDITO SBRAGIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 10:42, sob o número WCNH19700132307. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001934-53.2017.8.26.0145 e código IRKJxZfo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS
TAPELIÃO
MARCELO DALMIRINO TRINDADE
PRIMEIRO SUBSTITUTO
RUA GOIÁS, 408
FONE / FAX (11) 3348-1241
3040-2340
CONCHAS - SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CONCHAS

FORO DE CONCHAS

1ª VARA

Rua Goiás, 521 - Conchas-SP - CEP 18570-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001934-53.2017.8.26.0145**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S.a.**
 Executado: **Luciana Lopes Moreira Mariano**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Rodrigues Menk**

Vistos,

Fls. 158/165: Trata-se de pedido de substituição de penhora do bem imóvel matriculado sob n. 264, pertencente ao executado Rafael Mariano.

Às fls. 183 o banco exequente manifestou concordância com o pedido.

Diante da concordância, **DEFIRO A SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA** e determino a **expedição de mandado de levantamento da penhora** efetuada sobre o imóvel matriculado sob o nº 264, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Conchas.

No mais, FICA PENHORADO eventuais direitos dos executados Rafael Mariano e Luciana Lopes Moreira Mariano sobre o imóvel a seguir descrito: "um galpão industrial, localizado às margens da Rodovia Marechal Rondon, KM 192,5 a 2 KM do centro da cidade de Conchas. Mede 15,00 metros de largura por 70,00 metros de comprimento, perfazendo o total de 1050,00 metros quadrados" (fls. 168/171).

Fica, ainda, nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Deixo de determinar a averbação da penhora, uma vez que recaiu somente sobre os direitos da parte executada sobre o imóvel.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

Conchas, 16 de outubro de 2019.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CONCHAS

FORO DE CONCHAS

1ª VARA

Rua Goiás, 521 - Conchas-SP - CEP 18570-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CONCHAS
FORO DE CONCHAS
1ª VARA
RUA GOIÁS, 521, Conchas-SP - CEP 18570-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO DE AVALIAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0001934-53.2017.8.26.0145**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Contratos Bancários**
Exequente: **Banco do Brasil S.a.**
Executado: **Luciana Lopes Moreira Mariano e outros**

CPF: **203.842.088-27, OAB: 193951/SP, RG: 21.649.542.8**
Valor da Ação: **Valor da Ação << Informação indisponível >> - Data do Valor da Ação: Data do Valor da Ação << Informação indisponível >>**
Valor do Débito: **R\$ 0,00 - Atualizado até: Data de Atualização das CDAs << Informação indisponível >>**
Oficial de Justiça: **(0)**
Mandado nº: **145.2020/000933-0**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara do Foro de Conchas, Dr(a). ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROXO,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

AVALIAÇÃO do bem penhorado nestes autos a fls.184/185, localizado nas **margens da Rodovia Marechal Rondon, Km 192,5 a 2 Km do centro da cidade de Conchas/SP**, a saber: *“Um galpão industrial, localizado às margens da Rodovia Marechal Rondon, KM 192,5 a 2 KM do centro da cidade de Conchas-SP. Mede 15,00 metros de largura por 70,00 metros de comprimento, perfazendo o total de 1050,00 metros quadrados (fls. 168/171)”*, nos termos do r. despacho de fls. 201: *“Vistos, Considerando o depósito da diligência do Oficial de Justiça, entende-se que a parte pretende que a avaliação seja feita por simples estimativa do Oficial de Justiça. Expeça-se mandado de avaliação do bem penhorado às fls. 184/185, cabendo ao Oficial de Justiça estimar o valor de mercado do bem, podendo, para tanto, efetuar pesquisas nos cadastros, nas revistas e na internet. Int. ”*

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [o0zcbu] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Conchas, 09 de março de 2020. Renata Trevizano Del Ben, Supervisor de Serviço.

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

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

COMARCA DE CONCHAS

FORO DE CONCHAS

1ª VARA

Rua Goiás, 521, ., centro - CEP 18570-000, Fone: 14-38451308, Conchas-SP - E-mail: conchas1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0001934-53.2017.8.26.0145**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S.a.**
 Executado: **Luciana Lopes Moreira Mariano e outros**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Denise Aires Franco Carron (24044)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 145.2020/000933-0 dirigi-me ao endereço indicado e aí sendo, procedi Avaliação de Um galpão com 15,00 metros de largura e 70,00 metros de comprimento, perfazendo o total de 1050 metros quadrados sem benfeitorias no valor R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais).

O referido é verdade e dou fé.

Conchas, 26 de agosto de 2020.

Diligência: R\$ 82,83

Guia de nº1100

Número de Cotas: