

EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS DA EGRÉGIA JUSTIÇA DO  
ESTADO DE SÃO PAULO DA COMARCA DE OSVALDO CRUZ



BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, instituição financeira de direito privada em *liquidação extrajudicial*, inscrita no C.N.P.J. do M.F., sob nº 76.543.115/0001-94, com sede a cidade de Curitiba/PR., na Rua José Loureiro, nº 371, 2º andar, por seu advogado, "ut" instrumento de mandato (doc. 01), vem, com o devido respeito e acatamento, à presença de V. Ex.a., com respaldo no art. 566 e seguintes do C.P.C., para propor a presente

ACÇÃO DE EXECUÇÃO FORCADA CONTRA DEVEDORES SOLVENTES

face à RODO JOTA TRANSPORTES LTDA., empresa comercial de direito privado, inscrita no C.N.P.J., do M.F., sob nº 59.257.279/0001-36, com sede na Avenida Brasil, nº 1768, Sala 01, nesta cidade, CEP - 17.700-000; ALCIR MARTINS, C.N.P.F., do M.F., nº 221.256.208-04, RICARDO JANOTA MARTINS, C.N.P.F., do M.F., nº 065.058.358-22, brasileiros, comerciantes, o primeiro casado e o segundo solteiro, residentes e domiciliados na Avenida José Siqueira, nº 797, nesta cidade, embasada em título executivo extrajudicial, como passa a expor e requerer:

1. -

Conforme faz prova o incluso "*Instrumento Particular de Confissão, Composição, Dívida, Forma de Pagamento e Outras Avenças*", nº 1272-047431-2, de 19 de junho de 1996, a primeira executada se confessou devedora da importância de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), comprometendo-se a pagar em 36 prestações, mensais, acrescidas de juros de 1%, (hum por cento), e atualização em função da variação da Taxa Básica Financeira, (TBF), tendo comparecidos os segundos executados como Intervenientes Hipotecantes Garantidores.



2. -

Apesar de contratualmente obrigada, deixou a mutuária, ora executada, de adimplir o pacto, restando comprovada mora, pela inclusa notificação. Sendo que o saldo devedor em 04 de janeiro de 2000, estampado pela inclusa planilha analítica, acende a soma de R\$119.002,88, (cento e dezenove mil. dois reais e oitenta e oito centavos).

Acrescente-se, à título de esclarecimento, que os valores colimados foram atualizados somente pela utilização da Taxa Referencial, (TR), e juros de 12% ao ano.

3. -

Isto posto, esgotados os meios suasórios para recebimento amigável de seu crédito, comprovada a mora pela inclusa notificação, requer, sempre respeitosamente, que V. Ex.a., determine a citação dos executados, a primeira como devedora, os segundo como intervenientes/garantidores/avalistas, com os favores do art. 172 do C.P.C., que deverá ser deferido para a consecução de todos os atos a serem praticados pelo meirinho oficiante, para que no prazo de 24, (vinte e quatro), horas paguem o principal, acrescido dos juros de mora de 1% (hum por cento), atualização conforme disposições legais, multa convencional moratória de 2% (dois por cento), honorários de 20% (vinte por cento) (cf. cláusula 16), custas e demais cominações de direito, sob pena de não o fazendo, como também não oferecendo bens em garantia de forma válida dentro do mencionado prazo, ser penhorado o bem dado em hipoteca, em garantia da dívida exequenda, conforme a escritura pública anexa ao contrato exequendo (doc. anexo), a saber:

*UM IMÓVEL URBANO, constituído pelos lotes unidos nº 06 e 05 (seis e cinco) e parte do lote nº4 (quatro) da quadra nº 14 (catorze), medindo os lotes nºs. 06 e 05, cada um, 15,00 metros da frente por 33,00 (trinta e três), metros da frente aos fundos, ou sejam ou sejam 495,00 metros quadrados, e a parte do lote nº 04, medindo 15,00 (quinze) metros de frente, do lado direito 33,00 (trinta e três) metros, e pelo lado esquerdo 18,50 (dezoito metros e cinquenta centímetros) metros, virando a esquerda seu ângulo reto, mede 12,00 (doze) metros, virando a direito em ângulo reto, mede 14,50 (catorze metros e cinquenta centímetros) metros, e nos fundos mede 3,00 (três) metros, ou sejam a área de 321,00 (trezentos e vinte e um metros quadrados, lotes esses que formam um só todo, com 1.311,00 (hum mil, trezentos e onze metros quadrados), sito nesta cidade e Comarca de Osvaldo Cruz sob o qual se edifica um prédio residencial de tijolos, coberto de telhas, que recebeu o nº 797, da Avenida José Siqueira Filho. O imóvel está devidamente matriculado sob o nº 12.514, do Serviços de Registros de Imóveis desta Comarca.*

Requer que, uma vez aperfeiçoada a penhora, com a determinação de que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis proceda a averbação da penhora na reportada Matrícula, sejam intimados os executados para, querendo, opor embargos, sobe pena de prosseguimento do feito até final pagamento ao credor.

4. -

Dá-se à presente o valor de R\$119.002,88.

Termos em que, R. e A., esta com a inclusa documentação.

P. e E. receber mercê.

Bauru, 04 de janeiro de 2000.

Cláudio Maurício da Costa Megna

oab. 65.029. sp



exjota



# SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL

LIVRO N.º 135

ADEMIR VENDRAMI

Tabelião  
RG 5.728.782 - CIC 544.508.248-15

OSVALDO CRUZ - SP

FONE (018) 561-1334

FOLHAS N.º 124



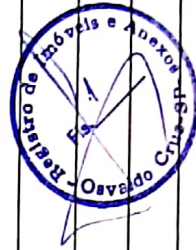
Livro de  
**ESCRITURAS**

**ESCRITURA PUBLICA VINCULADA A INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSAO, COMPOSICAO DE DIVIDA, FORMA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENCAS COM GARANTIA HIPOTECARIA, E INTERVENIENCIA**, na forma abaixo:-

**SAIBAM** - quantos virem esta pública escritura, que aos vinte e cinco (25) dias do mês de JUNHO (06), do ano de mil novecentos e noventa e seis (1.996), no **SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL** desta cidade e comarca de **OSVALDO CRUZ**, Estado de São Paulo, perante mim **ESCREVENTE AUTORIZADO**, compareceram partes entre si, justas, avindas e contratadas a saber: de um lado, como **CREDOR HIPOTECARIO, BANCO BANERINDUS DO BRASIL, Sociedade Anônima**, instituição financeira de direito privado, com sede em Curitiba-PR, na Travessa Oliveira Belo, nº 11-B, 4º andar-Centro, inscrito no CGC sob nº 76.543.115/0001-94, adiante denominado abreviadamente **CREDOR**, neste ato representado, na forma de seus estatutos sociais por seus procuradores **CARLOS ANTONIO DE MELO**, brasileiro, casado, bancário, RG. nº 863.814-SSP/PR e CPF. nº 141.153.019-53, e **ANTONIO CARLOS GOMES DE SOUZA**, brasileiro, casado, bancário, RG. nº 12.393.640-SSP/SP e CPF. nº 004.945.548-60, ambos com endereço profissional nesta cidade, na Avenida Presidente Roosevelt, nº 674, Centro, nos termos da procuração lavrada no Cartório Distrital do Boqueirão, em Curitiba-PR, no livro 299P, às fls. 148, arquivada nestas Notas sob nº 044/96; e, de outro lado, como **DEVEDOR, RODO JOTA TRANSPORTES LTDA**, empresa com sede nesta cidade de Osvaldo Cruz-SP., na Avenida Brasil, nº 1.768, sala 01-Vila Paraíso, com seu contrato social arquivado na JUCESP sob nº 352081432/61, em 05-07-1988 e última alteração sob nº 27.141/95-0, em 20-02-95, inscrita no CGC sob nº 59.257.279/0001-36, doravante designado simplesmente **DEVEDOR**, neste ato representado por seu sócio **ALCIR MARTINS**, brasileiro, casado, agricultor e comerciante, portador do RG. nr. 7.103.056 SSP/SP e do CPF nr. 221.256.208-04, residente e domiciliado na Avenida José Siqueira, 797, nesta cidade, nos termos da Cláusula 6ª do Contrato Social, datado de 02-01-1988, e como **INTERVENIENTE HIPOTECANTE, ALCIR MARTINS**, já qualificado e sua mulher **SUELY MARY JANOTA MARTINS**, brasileira, avicultora, RG. nº 8.868.999-SSP/SP e CPF. nº 120.985.378-75, casados no regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida José Siqueira, nº 797 e, ainda como **INTERVENIENTES GARANTIDORES, RICARDO JANOTA MARTINS**, brasileiro, solteiro, conforme declarou, maior, comerciante, RG. nº 13.323.231-SSP/SP e CPF. nº 065.058.358-22, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida José Siqueira, nº 797, e **ALCIR MARTINS**, na Avenida José Siqueira, nº 797, e reconhecidos acima qualificado. Os presentes capazes, reconhecidos entre si e identificados por mim, face a documentação e à mim exibida, da qual dou fé. E pelos contratantes e intervenientes, obedecida a representação mencionada, e falando cada um por sua vez, me foi dito que, pela presente e na melhor forma de direito, tem certo e ajustado o que se contém nas cláusulas seguintes:

**CLAUSULA PRIMEIRA:- DO CONTRATO - O CREDOR, celebrou com o DEVEDOR, INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSAO,**

Segundo Serviço Notarial  
Osvaldo Cruz - SP  
Sérgio Luis da Silva  
Escrivente



51388-825/0001-66

REGISTRO DE IMÓVEIS

Segundo Serviço Notarial

Av. Pres. Roosevelt, 480 - Conj. II

CEP 17700-000

OSVALDO CRUZ - SP

Comarca de Osvaldo Cruz - SP



Segundo Serviço  
Oswaldo Cruz, Sr.  
Estado de São Paulo  
Município de São Paulo

**COMPOSIÇÃO DE DÍVIDA, FORMA DE PAGAMENTO E OUTROS**  
AVENCAS, doravante denominado simplesmente  
"contrato", cujas características resumidamente  
as seguintes: a. - nº: 1272-047431-2; b. - Data: 19-  
06-96; c. - Valor: R\$.85.000,00 (oitenta e cinco mil  
reais); d. - Encargos Financeiros: Juros: 1,00 % a.m.;  
Atualização Monetária: 100% da variação da TBF (Taxa  
Básica Financeira); e. - Prazo: 36 (trinta e seis) meses;  
f. - Pagavel em: 36 (trinta e seis) parcelas  
mensais consecutivas; g. - Vencimento: 1ª Parcela em  
19-07-96 (dezenove dias do mês de julho do ano de mil  
novecentos e noventa e seis) - Última Parcela em 19-  
07-99 - (dezenove dias do mês de julho do ano de mil  
novecentos e noventa e nove). **Parágrafo Primeiro:** Na  
hipótese de extinção do índice adotado, será aplicado  
na mesma proporção seu sucedâneo legal. **Parágrafo**  
**Segundo:** O Imposto sobre Operações de Crédito - IOF  
será pago pelo DEVEDOR, de acordo com legislação em  
vigor. **CLAUSULA SEGUNDA: DA SOLIDARIEDADE.**  
**INTERVENIENTES GARANTIDORES,** avalistas da Nota  
Promissória emitida de acordo com os termos do  
"contrato", comparecem também na condição de  
**DEVEDORES SOLIDARIOS,** anuindo expressamente com o  
convencionado neste instrumento, responsabilizando-se  
ilimitada e solidariamente pelo fiel e cabal  
cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo  
**DEVEDOR,** seja de principal, encargos financeiros  
compensatórios e moratórios, abrangendo juros,  
atualização monetária, comissão de permanência,  
tributos, multa contratual, honorários advocatícios e  
demais despesas, devidos exclusivamente em razão das  
condições pactuadas nesta escritura, mesmo que não  
contidos na referida Nota Promissória. **CLAUSULA**  
**TERCEIRA: DA GARANTIA HIPOTECARIA.** Ainda para  
garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as  
obrigações, principais e acessórios decorrentes do  
"contrato" e desta escritura, os **INTERVENIENTES**  
**HIPOTECANTES,** pela presente e na melhor forma de  
direito, dão em **PRIMEIRA, UNICA E ESPECIAL HIPOTECA**  
ao **CREDOR,** sem concorrência de terceiros, o imóvel de  
sua propriedade, inteiramente livre e desembaraço de  
qualquer onus fiscais, judiciais ou extrajudiciais,  
mesmo de hipotecas legais ou convencionais, que assim  
se descreve: **UM IMÓVEL URBANO,** constituído pelos  
**Lotes unidos nos 06 e 05 (seis e cinco) e parte do**  
**lote nº 04 (quatro) da Quadra nº 14 (catorze),**  
medindo os lotes nos. 06 e 05, cada um, 15,00  
(quinze) metros de frente por 33,00 (trinta e três)  
metros da frente aos fundos, ou sejam 495,00 metros  
quadrados, e a parte do lote nº 04, medindo 15,00  
(quinze) metros de frente, do lado direito mede 33,00  
(trinta e três) metros, pelo lado esquerdo mede 18,50  
(dezoito metros e cinquenta centímetros), virando a  
esquerda, em ângulo reto, mede 12,00 (doze) metros,  
virando a direita em ângulo reto, mede 14,50 (catorze  
metros e cinquenta centímetros), e nos fundos mede  
3,00 (três) metros, ou sejam a área de 321,00 metros  
quadrados, lotes esses, que formam um só todo, com  
1.311,00 metros quadrados, sito nesta cidade e  
comarca de **OSVALDO CRUZ-SP,** e que se divide e  
confronta: - pela frente, com a Avenida José Siqueira  
Filho, de um lado, com a Rua Fernando Costa, de outro  
lado, com o lote nº 03, e parte do lote nº 04. e



# SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL



LVON.º 135

OSVALDO CRUZ - SP

FOLHAS N.º 125

ADEMIR VENDRAMI

Tabellão  
CIC 544.506.248-15  
IG 5.726.782

FONE (018) 561-1334

Livro de  
ESCRITURAS

finalmente pelos fundos, com o lote nº 07 e parte do lote nº 04, e contendo um prédio residencial, construído de tijolos, coberto com telhas, sob nº 797 da Avenioda José Siqueira Filho. Imóvel este, registrado no SRI desta comarca, na Matrícula nº 12.514; sendo que as partes atribuem a este imóvel o valor de R\$.330.000,00 (trezentos e trinta mil reais). **Parágrafo Primeiro:** Para os fins e efeitos do artigo 818 do Código Civil, os contratantes expressamente aceitam e aprovam os valores pelos quais foi o imóvel avaliado, ressalvado ao CREDOR o direito de pedir nova avaliação. **Parágrafo Segundo:** De acordo com o disposto no artigo 811 do Código Civil, serão abrangidas por esta hipoteca as benfeitorias existentes e que vierem a ser realizadas, bem como construções, melhoramentos e demais acessões do imóvel anteriormente descrito e ora hipotecado. **CLAUSULA QUARTA: DA ABRANGENCIA DA GARANTIA.** A Garantia Hipotecária ora outorgada ao CREDOR, responderá pelo pagamento total da dívida de responsabilidade do DEVEDOR a que se refere a cláusula primeira deste instrumento, bem como por todas as importâncias devidas ao CREDOR a título de juros compensatórios, correção monetária, comissão de permanência, juros moratórios, multa contratual, custas, despesas judiciais, honorários de advogado e quaisquer outros encargos financeiros, fiscais ou despesas na forma estipulada no "contrato" e nesta escritura. **CLAUSULA QUINTA: DA VALIDADE DO "CONTRATO"/ESCRITURA.** O "Contrato" e a presente Escritura, somente serão considerados perfeitos e acabados para a produção de todos os efeitos legais, após o cumprimento do disposto na cláusula sexta, alínea "a" adiante. **Parágrafo Unico:** A falta de apresentação da documentação comprobatória do registro no prazo estabelecido nesta escritura, dará ao CREDOR, o direito de executar o seu crédito originalmente constituído, bem como as correspondentes garantias de que é titular. **CLAUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO DEVEDOR E DOS INTERVENIENTES HIPOTECANTES.** Além daquelas já estipuladas no "contrato" e nesta escritura, o DEVEDOR e os INTERVENIENTES HIPOTECANTES, assumem, ainda, as seguintes obrigações: a) - a entregar ao CREDOR, no prazo máximo de 30 (trinta) dias o primeiro traslado desta escritura, devidamente registrada no Serviço Registral de Imóveis competente, acompanhado do comprovante de registro respectivo; b) - a manter os bens gravados em perfeito estado de conservação e de produtividade; c) - a manter em dia o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos; d) - a não permitir que os bens que servem de garantia sejam arrendados, cedidos, compromissados à venda ou por qualquer outra forma onerados sem prévia e expressa autorização do CREDOR, sob pena de se tornar a dívida decorrente do "contrato" imediatamente exigível em sua totalidade; **CLAUSULA SETIMA: DO REFORÇO DA GARANTIA.** Em se verificando qualquer ocorrência que determine a depreciação ou a diminuição da garantia constituída, o DEVEDOR e/ou INTERVENIENTES HIPOTECANTES, comunicarão de imediato e por escrito o fato ao CREDOR, a fim de que este possa determinar as

Segundo Serviço Notarial  
Osvaldo Cruz - SP  
Distrito Legal da Silva  
Lacerdosa



51388-825/0001-66

Segundo Serviço Notarial

Av. Pres. Roosevelt, 480 - Confl. II

CEP 17700-000

OSVALDO CRUZ - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Osvaldo Cruz - SP



# SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL



TRASLADO

OSVALDO CRUZ - SP

FOLHAS N.º 125

LIVRO N.º 135

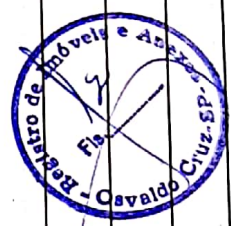
ADEMIR VENDRAMI  
Tabelião

FONE (018) 561-1334

Livro de  
**ESCRITURAS**

finalmente pelos fundos, com o lote nº 07 e parte do lote nº 04, e contendo um prédio residencial, construído de tijolos, coberto com telhas, sob nº 797 da Aveníada José Siqueira Filho. Imóvel este, registrado no SRI desta comarca, na Matrícula nº 12.514; sendo que as partes atribuem a este imóvel o valor de **R\$.330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**. **Parágrafo Primeiro:** Para os fins e efeitos do artigo 818 do Código Civil, os contratantes expressamente aceitam e aprovam os valores pelos quais foi o imóvel avaliado, ressalvado ao **CREDOR** o direito de pedir nova avaliação. **Parágrafo Segundo:** De acordo com o disposto no artigo 811 do Código Civil, serão abrangidas por esta hipoteca as benfeitorias existentes e que vierem a ser realizadas, bem como construções, melhoramentos e demais acessões do imóvel anteriormente descrito e ora hipotecado. **CLAUSULA QUARTA: DA ABRANGENCIA DA GARANTIA.** A Garantia Hipotecária ora outorgada ao **CREDOR**, responderá pelo pagamento total da dívida de responsabilidade do **DEVEDOR** a que se refere a cláusula primeira deste instrumento, bem como por todas as importâncias devidas ao **CREDOR** a título de juros compensatórios, correção monetária, comissão de permanência, juros moratórios, multa contratual, custas, despesas judiciais, honorários de advogado e quaisquer outros encargos financeiros, fiscais ou despesas na forma estipulada no "contrato" e nesta escritura. **CLAUSULA QUINTA: DA VALIDADE DO "CONTRATO"/ESCRITURA.** O "Contrato" e a presente Escritura, somente serão considerados perfeitos e acabados para a produção de todos os efeitos legais, após o cumprimento do disposto na cláusula sexta, alínea "a" adiante. **Parágrafo Único:** A falta de apresentação da documentação comprobatória do registro no prazo estabelecido nesta escritura, dará ao **CREDOR**, o direito de executar o seu crédito originalmente constituído, bem como as correspondentes garantias de que é titular. **CLAUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO DEVEDOR E DOS INTERVENIENTES HIPOTECANTES.** Além daquelas já estipuladas no "contrato" e nesta escritura, o **DEVEDOR** e os **INTERVENIENTES HIPOTECANTES**, assumem, ainda, as seguintes obrigações: a) - a entregar ao **CREDOR**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias o primeiro traslado desta escritura, devidamente registrada no Serviço Registral de Imóveis competente, acompanhado do comprovante de registro respectivo; b) - a manter os bens gravados em perfeito estado de conservação e de produtividade; c) - a manter em dia o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos; d) - a não permitir que os bens que servem de garantia sejam arrendados, cedidos, compromissados à venda ou por qualquer outra forma onerados sem prévia e expressa autorização do **CREDOR**, sob pena de se tornar a dívida decorrente do "contrato" imediatamente exigível em sua totalidade; **CLAUSULA SETIMA: DO REFORÇO DA GARANTIA.** Em se verificando qualquer ocorrência que determine a depreciação ou a diminuição da garantia constituída, o **DEVEDOR** e/ou **INTERVENIENTES HIPOTECANTES**, comunicarão de imediato e por escrito o fato ao **CREDOR**, a fim de que este possa determinar as

Segundo Serviço Notarial  
Osvaldo Cruz - SP  
Sérgio Luis da Silva  
Escrivente



51-388-825/0001-66

Segundo Serviço Notarial

Av. Pres. Roosevelt, 480 - Condi. II

CEP 17700-000

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Osvaldo Cruz - SP



Segundo Serviço Notarial  
Ovelha Cruz - S.  
Cidade de São Paulo - S.P.

providências necessárias, e as reforçarão ou as substituirão dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da notificação que lhes for feita pelo **CREDOR**, por carta protocolada. **CLAUSULA OITAVA: DO SEGURO.** Os bens constitutivos da garantia serão obrigatoriamente segurados em companhia aceita pelo **CREDOR**, a expensas do **DEVEDOR** e/ou **INTERVENIENTES HIPOTECANTES**, indicando o **CREDOR** como **BENEFICIARIO**, contra todos os riscos a que possam estar sujeitos e sejam objeto de seguro até final liquidação do débito decorrente do "contrato" ou então pelo **CREDOR**, se o **DEVEDOR** e/ou **INTERVENIENTES HIPOTECANTES** não o fizerem, observando-se que: a) - o seguro deverá ser contratado em montante equivalente ao da respectiva avaliação, cabendo ao **DEVEDOR** e/ou **INTERVENIENTES HIPOTECANTES**, providenciarem o aumento da importância assegurada de forma que fique ela sempre equivalente ao valor atualizado dos bens; b) - o **DEVEDOR** e/ou **INTERVENIENTES HIPOTECANTES** entregarão ao **CREDOR** no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar desta data, cópia da apólice de seguro, dela constando cláusula expressa de que, em caso de sinistro, a indenização correspondente deverá ser paga única e exclusivamente ao **CREDOR**, que a aplicará na amortização ou liquidação do débito decorrente do "contrato". **CLAUSULA NONA: DA DESAPROPRIAÇÃO.** No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel ora hipotecado, fica o **CREDOR**, pela presente, nomeado e constituído procurador do **INTERVENIENTES HIPOTECANTES**, e investido de poderes especiais e irrevogáveis, que poderá inclusive substabelecer, para receber citação, inclusive inicial, constituir advogados, pleitear e receber do poder expropriante a indenização correspondente, podendo para tanto, requerer, alegar e assinar o que for de direito e se fizer necessário, prestar declarações, receber e dar quitação, passar recibos, assinar escrituras de desapropriação, transferindo posse, domínio, direito e ação, dispor das importâncias recebidas, objetivando amortização ou liquidação do débito e praticar todos os demais atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato que ora lhe é outorgado. **CLAUSULA DECIMA: DO VENCIMENTO ANTECIPADO.** O **CREDOR** poderá considerar antecipadamente vencido todo o débito decorrente do "contrato", podendo executar de imediato o seu crédito, bem como as garantias que lhe foram outorgadas, nas seguintes hipóteses: a) - se o **DEVEDOR**, **INTERVENIENTES HIPOTECANTES** e/ou **INTERVENIENTES GARANTIDORES** deixarem de cumprir quaisquer das obrigações decorrentes do "contrato" ou desta escritura; b) - se o **DEVEDOR** e/ou **INTERVENIENTES HIPOTECANTES** deixarem de reforçar a garantia, dentro do prazo estabelecido para tal fim, a partir da comunicação que lhes fizer o **CREDOR**; c) - se o **DEVEDOR**, **INTERVENIENTES HIPOTECANTES** e/ou **INTERVENIENTES GARANTIDORES**, sofrerem litígio de protesto de título cambiário, requererem concordata, requererem ou tiverem requerida sua falência ou insolvência ou sofrerem processo de execução forçada, que possa afetar a garantia constituída; d) - se o **DEVEDOR** ou **INTERVENIENTES GARANTIDORES** efetuarem mudança de seu controle acionário, sem prévia concordância do **CREDOR** por escrito; e) - se o **DEVEDOR**



# SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL

OSVALDO CRUZ - SP

FONE (018) 561-1334

FOLHAS N.º 126

Livro de  
ESCRITURAS



LARON N.º 135

ADEMIR VENDRAMI  
Tabelião  
CC 544.508.248-15

ou INTERVENIENTES GARANTIDORES tiverem seu nome incluído no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundos ou se emitirem cheques sem a devida provisão de fundos contra qualquer agência do CREDOR: f) - nos demais casos previstos nos artigos 762 e 954 do Código Civil. **Parágrafo Único:** Ocorrendo qualquer das hipóteses acima previstas, ao CREDOR será facultado exigir o pagamento imediato de toda a dívida, ainda que vincenda, diretamente do DEVEDOR, e dos INTERVENIENTES GARANTIDORES, optar pela excussão das garantias reais ou exigi-las concomitantemente.

**CLAUSULA DECIMA - PRIMEIRA: DOS ENCARGOS MORATORIOS.** A falta de pagamento de quaisquer importâncias nas datas em que se tornarem devidas, ou na eventualidade de vencimento antecipado e por qualquer circunstância, exibir-se-á a liquidação integral e imediata do total do débito existente e encargos devidos, acrescidos de comissão de permanência conforme disciplinada pelo Banco Central do Brasil, calculada à taxa máxima de mercado do dia do pagamento adotada pelo CREDOR em suas operações ativas, que estará disponível nas agências Bamerindus, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados do vencimento até a data do respectivo pagamento. **CLAUSULA DECIMA-SEGUNDA: DA MULTA.** Em ocorrendo o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no "contrato" e nesta escritura, especialmente na falta de pagamento nos vencimentos, o DEVEDOR pagará ao CREDOR, além dos encargos contratuais estipulados na cláusula anterior, a multa convencional e irredutível de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida, de caráter exclusivamente moratório, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. **CLAUSULA DECIMA-TERCEIRA: DAS CUSTAS E HONORARIOS ADVOCATICIOS.** Se eventualmente o CREDOR tiver que recorrer a procedimento administrativo ou judicial para defesa de seus direitos ou para recebimento do que lhe for devido, de principal e/ou encargos, o DEVEDOR responderá pelas despesas, custas judiciais e extrajudiciais e pelos honorários advocatícios de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito. **CLAUSULA DECIMA-QUARTA: DA UTILIZAÇÃO DE SALDO.** O CREDOR fica autorizado a se utilizar de todo e qualquer saldo ou valores existentes em favor do DEVEDOR e respectivos INTERVENIENTES GARANTIDORES, em qualquer agência ou instituição do Grupo Bamerindus, para a amortização ou liquidação da dívida do DEVEDOR, decorrente do "contrato", bem como das despesas e IOF previstas na Cláusula Décima-Sexta e Parágrafo Segundo da Cláusula Primeira desta escritura. **CLAUSULA DECIMA-QUINTA: DA NOVAÇÃO.** Eventuais concessões ou tolerâncias do CREDOR não importarão em novação ou alteração contratual, nem gerarão direitos ao DEVEDOR, INTERVENIENTES HIPOTECANTES e/ou INTERVENIENTES GARANTIDORES e nem tampouco inibirão o CREDOR de, a qualquer tempo, fazer valer os direitos que lhe são assegurados no "contrato" e nesta escritura. **CLAUSULA DECIMA-SEXTA: DAS DESPESAS.** São de inteira responsabilidade do DEVEDOR, todas as despesas do "contrato" e desta escritura, as de registro e averbações, bem como as que o CREDOR efetuar, visando a segurança, a

Segundo Serviço Notarial  
Osvaldo Cruz - SP  
Código 125  
Tabelião



51388 825/0001-66

Segundo Serviço Notarial

Av. Pres. Roosevelt, 480 - Conj. II

CEP 1700-000

OSVALDO CRUZ - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Osvaldo Cruz - SP



Segundo Serviço Notarial  
Osvaldo Cruz - SP  
Elycio Luis da Silva  
Racognosa

regularização ou a realização de seus direitos creditórios, assim como quaisquer exigências fiscais.

**CLAUSULA DECIMA-SETIMA: DA RATIFICAÇÃO DO "CONTRATO".** O DEVEDOR, e os INTERVENIENTES GARANTIDORES ratificam em todos os seus termos, cláusulas e condições, o Instrumento Particular de Confissão, Composição, o Dívida, Forma de Pagamento e Outras Avenças de aditado, do qual a presente escritura passa a fazer parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

**CLAUSULA DECIMA-OITAVA: DO CONHECIMENTO PREVIO.** O DEVEDOR, INTERVENIENTES HIPOTECANTES e/ou INTERVENIENTES GARANTIDORES declaram que tiveram prévio conhecimento do conteúdo do "contrato" e da presente escritura, conforme determinação do art. 46 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1.990.

**CLAUSULA DECIMA-NONA: DO FORO.** Para qualquer procedimento judicial resultante do "contrato" e desta escritura, fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Capital do estado do Paraná, facultado ao CREDOR o direito de optar pelo da sede do DEVEDOR, da sede ou domicilio dos INTERVENIENTES GARANTIDORES ou ainda da localização dos bens dados em garantia. Pelos CONTRATANTES, INTERVENIENTES HIPOTECANTES e/ou INTERVENIENTES GARANTIDORES, obedecida a representação mencionada e falando cada um por sua vez me foi dito finalmente que aceitam a presente escritura como redigida para a produção dos efeitos legais, por estar conforme ao que haviam ajustado, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores pelo fiel e cabal cumprimento de todos e cada um dos seus termos, cláusula e condições. Pelas Partes me foi dito, que aceitavam esta escritura em seus expressos termos. Pela Garantidora Hipotecante, me foi apresentada a certidão negativa de ônus, alienação e inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, objeto desta escritura, cumprindo assim os termos do D.L. 93.240/86, declarando ainda inexistirem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, objeto desta escritura. Pelos Hipotecantes Garantidores, pessoas físicas, me foi dito que não estão vinculados à Previdência Social, pelo que deixam de apresentar quitação para com a mesma. As partes autorizam toda e qualquer averbação que se fizer necessária junto ao S.R.I. competente, bem como dispensam expressamente a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias a este ato, nos termos do Provimento 58/89 da E. Corregedoria Geral da Justiça. De como assim disseram do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, que sendo-lhes lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, (a) Sergio Luis da Silva, Escrevente Autorizado, datilografei e subscrevi. (a.a.) CARLOS ANTONIO DE MELO, ANTONIO CARLOS GOMES DE SOUZA, MARTINS, ALCIR MARTINS, SUELY MARY JANOTA MARTINS, RICARDO JANOTA MARTINS, ALCIR MARTINS.- Nada mais. Traslada em seguida. Confere com a original, do que dou fé. Eu, \_\_\_\_\_ ESCREVENTE AUTORIZADO, datilografei, conferei, achei conforme, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.-

EM TESTO ( ) DA VERDADE



ADO

# SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL

LIVRO N.º 135

OSVALDO CRUZ - SP

FOLHAS N.º 126

ADEMIR VENDRAMI

Tabellão  
RG 5.726.782 - CIC 544.508.248-15

FONE (018) 561-1334

Livro de  
**ESCRITURAS**

(EM TESTE DA VERDADE)

SÉRGIO LUIS DA SILVA  
ESCREVENTE AUTORIZADO

Segundo Serviço Notarial  
Osvaldo Cruz - SP  
Sérgio Luis da Silva  
Escrevente



Custas e emolumentos - Guia nº 119/96.  
TABELIÃO - R\$.607,25  
ESTADO - R\$.163,96  
IPESP - R\$.131,45  
APAMAGIS - R\$. 6,07 - TOTAL - R\$.898,73

51 388 825/0001-66

Firma no 3º Cartório de Notas  
Av. São Luiz, 192, L. 24 - S. Paulo

Segundo Serviço Notarial  
Av. Pres. Roosevelt, 480 - Conj. II  
CEP 17700-000  
OSVALDO CRUZ - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório de Osvaldo Cruz - SP



# Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

COMARCA DE OSVALDO CRUZ - ESTADO DE SÃO PAULO

BEL. JOSÉ FÁBIO DE OLIVEIRA GÓNGORA  
OFICIAL

BEL. AURO WAGNER DE O. GÓNGORA  
ESCREVENTE

EUNICE ALVES STOCCO  
ESCREVENTE



PROTOCOLO Nº: 51.485

MATRÍCULA Nº: 12.514 livro 2

REGISTRO Nº: 08

AVERBAÇÃO Nº: \*\*\*\*\*

Osv. Cruz, 02 / JULHO / 1.996

*[Handwritten Signature]*

*Bel. José Fábio de O. Góngora*  
Oficial  
RG/SP 4 986 874  
CPF/MF 549 601 768/20

TOTAL PAGO R\$ 561,12

Esse valor inclui os 27% devidos ao Estado, e os 20% devidos à Carteira de Previdência do IPESP, recolhidos pela Guia n.º 124/96

Avenida Presidente Roosevelt, 632 - 3.º Andar - Fone (0189) 61-1649 - CEP 17700-000 - OSVALDO CRUZ - SP

COMAG - Fone (0189) 61-1234 - Osvaldo Cruz





Processo nº 08/2000

# PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
SEGUNDA VARA JUDICIAL  
Rua Engenheiro Kleffer s/n.  
CPF: 17700-000



## MANDADO DE CITAÇÃO

O Doutor RENATO SIQUEIRA DE PRETTO, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Osvaldo Cruz, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

MANDA, a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que em cumprimento deste, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 08/2000, no valor de R\$ 119.002,88, movido por BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A contra RODO JOTA TRANSPORTES LTDA, ALCIR MARTINS e RICARDO JANOTA MARTINS, proceda a CITAÇÃO dos executados RODO JOTA TRANSPORTES LTDA, sito na Av. Brasil, 1768, sala 01, na pessoa de seu representante legal, ALCIR MARTINS, CPF. nº 221.256.208-04, RICARDO JANOTA MARTINS, CPF. nº 065.058.358-22, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados na Av. José Siqueira, 797, nesta cidade e comarca, para que no prazo de 24 horas, efetuem o pagamento do montante de R\$ 119.002,88 (cento e dezanove mil, dois reais e oitenta e oito centavos), mais os acréscimos legais, ou ofereça bens à penhora, sob pena de serem-lhe penhorados, tantos bens quantos bastem para a garantia da execução, CIENTIFICANDO-OS do prazo de 10 dias, para, querendo, embargar referida execução, sob as penas da lei, tudo conforme r. despacho seguinte: "Proc. nº 08/2000. Vistos. Cite-se o executado para, no prazo de 24 horas, pagar ou nomear bens à penhora. Em caso de pronto pagamento ou de não oferecimento de embargos, fixe os honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito. Concedo ao Sr. Oficial de Justiça as prerrogativas do artigo 172, § 2º, do CPC. Osvaldo Cruz, 02/02/2000. (a) CLAUDIA AKEMI OKODA OSHIRO-Juiza substituta".

CUMPRA-SE, na forma da lei. Dado e passado nesta cidade e comarca de Osvaldo Cruz, Estado de São Paulo, em 18 de fevereiro de 2000. Eu, Zilda Malia Costa, escrevente, digitei, Eu, Nelson Munemitsu Furuken, Escrivão-Diretor, subscrevi.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
NELSON MUNEMITSU FURUKEN  
Escrivão Diretor  
P/ Juiz de Direito

Oficial: André  
Carga nº 264 /00  
G. nº 917352 - R\$ 17,49  
C/Aut. contidas no Prov. nº 04/89 de E.C.G.J.

*[Handwritten signatures and stamps]*

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, eu oficial de justiça abaixo assinado, que em cumprimento ao r. mandado do MM. Juiz, dirigi-me nos endereços retro, e aí sendo CITEI a executada RODRIGIA TRANSPORTES LTDA na pessoa do representante, e os executados ALCIA MARTINS e RICARDO JANOTA MARTINS, que bem cientes ficaram de todo conteúdo do presente mandado aceitando a contrafé que lhes ofereci. O referido é verdade.

Oswaldo Cruz, 08 de março de 2.000

OFICIAL DE JUSTIÇA André L. *[Signature]*

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, eu oficial de justiça abaixo assinado, que decorrido o prazo a que tinha direito os executados, não tendo os mesmos pago a dívida nem garantido o juízo, procedi a PENHORA em bem do executado conforme auto junto, e em seguida Cientifiquei os mesmos bem como a Sra. Suéli Marie Janota Martins, que bem cientes ficaram do prazo e que tem para embargarem a execução, caso queiram. O referido é verdade.

Oswaldo Cruz, 13 de março de 2.000

OFICIAL DE JUSTIÇA André L. *[Signature]*

03 dilig. R\$17,49.-





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO



**AUTO DE PENHORA e DEPÓSITO**

Processo n.º 08 / 2000

2ª VARA CÍVEL

Aos 10 dias do mês de março do ano de ~~xxxx xxix xxxcenas~~ dois mil  
~~xx~~ 2.000, nesta cidade e Comarca de Osvaldo Cruz-SP, na Av. José  
Siqueira, 797, onde em diligência me encontrava,

eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto,  
expedido na ação de Execução de Título Extrajudicial

que BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A

move a RODO JOTA TRANSPORTES LTDA e outros

pela qual procedemos a penhora de bens abaixo descritos:

- UM IMÓVEL URBANO, constituídos pelos lotes unidos nº 06 e 05 -  
(seis e cinco) e parte do lote nº 04 (quatro) da quadra nº 14 (catorze),  
medindo os lotes nºs. 06 e 05, cada um 15,00 metros da frente por  
33,00 (trinta e três) metros da frente aos fundos, ou sejam 495,00  
metros quadrados, e a parte do lote nº 04, medindo 15,00 (quinze)  
metros de frente, do lado direito 33,00 (trinta e três) metros, e  
pelos lado esquerdo 18,50 (dezoito metros e cinquenta centímetros)  
metros, virando a esquerda seu ângulo reto, mede 12,00 (doze) me-  
tros, virando a direita em angulo reto, mede 14,50 (catorze metros  
e cinquenta centímetros) metros, e nos fundos mede 3,00 (três) me-  
tros, ou sejam a área de 321,00 (trezentos e vinte e um) metros -  
quadrados, lotes esses que formam um só todo, com 1.311,00 (hum mi,  
trezentos e onze metros quadrados), sito nesta cidade e comarca de  
Osvaldo Cruz sob o qual se edifica um prédio residencial de tijolo,  
coberto de telhas, que recebeu o nº 797 da Avenida José Siqueira Fi-  
lho. O imóvel está devidamente matriculado sob nº 12.514 do C.R.I.  
Feito(a) a penhora nomeei como fiel depositário(a)  
o executado ALCIR MARTINS, qualificado nos autos.

\_\_\_\_\_ ; que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu  
cumprilo, cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito,  
sem prévia autorização do MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA,  
na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado  
conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo depositário, que recebeu a cópia.

O OFICIAL DE JUSTIÇA \_\_\_\_\_

DEPOSITÁRIO \_\_\_\_\_

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE OSVALDO CRUZ-SP.

## AÇÃO DE EXECUÇÃO

BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A

RODO JOTA TRANSPORTES LTDA, ALCIR MARTINS E  
RICARDO JANOTA MARTINS

FEITO Nº 08/2000


JOSÉ RICARDO NAKATANI, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte :

# LAUDO

Ao protocolar o Laudo de Avaliação na presente data, venho respeitosamente à presença de V. Exa. requerer o levantamento de seus honorários profissionais já depositados, com a expedição da respectiva guia judicial.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Oswaldo Cruz, 26 de julho de 2009.

  
JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial



7/1

## SUMÁRIO

- 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 2 - OBJETIVO DO TRABALHO
- 3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 4 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO
- 5 - PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS
- 6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO E BENFEITORIAS
- 7 - CONCLUSÕES
- 8 - ENCERRAMENTO

## **ANEXOS**

ANEXO I.....TABELA 2 ROSS-HEIDECHE - DEPRECIACÃO FÍSICA

ANEXO II.....TABELA 1 DEPRECIACÃO OBSOLETISMO E ESTADO

ANEXO III.....DOCUMENTACÃO FOTOGRAFICA

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:-

Trata-se de *AÇÃO DE EXECUÇÃO* ajuizada pelo *BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A* contra *RODO JOTA TRANSPORTES LTDA, ALCIR MARTINS E RICARDO JANOTA MARTINS*.

## 2. OBJETIVO DO TRABALHO:-

Motivado pela *AÇÃO DE EXECUÇÃO*, o presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel descrito como *UM IMÓVEL RESIDENCIAL*, situado na Av. José Siqueira Filho nº 797, Osvaldo Cruz/SP, através de realização de vistoria, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares.

## 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:-

### 3.1 DESCRIÇÃO CONFORME SUA MATRÍCULA SOB Nº 12.514 :-

Um imóvel urbano, constituídos pelos lotes unidos nº 05 e 06 e parte do lote nº 04, da quadra nº 14, medindo os lotes nºs 05 e 06, cada um 15,00 metros da frente por 33,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 495,00m<sup>2</sup>, e a parte do lote nº 04, medindo 15,00 metros de frente, do lado direito 33,00 metros, e pelo lado esquerdo 18,50 metros, virando a esquerda seu ângulo reto, mede 12,00 metros, virando a direita em ângulo reto, mede 14,50 metros, e nos fundos mede 3,00 metros, ou sejam a área de 321,00 metros quadrados, lotes esses que formam um só todo, com 1.311,00 m<sup>2</sup>,

### 3.2 DESCRIÇÃO CONFOME VISTORIA:-

- há uma construção residencial sobre o lote avaliando;
- o acesso ao imóvel é feito diretamente por via municipal (Av. José Siqueira Filho), do Bairro Centro na cidade de Osvaldo Cruz, fazendo parte da zona urbana;



-- a pr  
receber qualquer tipo de construção, e  
-- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

### 3.3 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Prédio residencial em alvenaria, com Padrão Construtivo Médio - Alto, possuindo, sala de estar, sala de TV, sala de jantar, lavabo, cozinha, 4 quartos, sendo 2 suítes, banheiro social, despensa, área de serviço, varanda, garagem e edícula com banheiro, despensa e cozinha, e piscina azulejada; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cerâmica, madeira e mármore; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco); os forros são em laje, madeira e gesso; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais; as esquadrias de ferro resumem-se à janelas e vitrôs; as esquadrias de madeira resumem-se à portas internas e frontal; os vidros são do tipo comum e temperados; as iluminações artificiais são incandescentes e fluorescentes; a cozinha e banheiros possuem revestimentos interno impermeável (azulejo); os quartos, banheiros, cozinha, possuem móveis em madeira planejados embutidos; a cobertura é em sua maioria em telhas de barro. O atual estado de conservação do imóvel em tela é regular requerendo reparos simples e importantes em alguns pontos da residência. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

### CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Classificação do Prédio Residencial : Área construída total de 584,42 m<sup>2</sup>, Idade Aparente Cronológica de 40 anos, Fator Estado "E-F" (69,0) - Coeficiente 0,31, para uma vida útil de 60 anos.

## 4. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO :

4.1 O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações das Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.

- a exploração predominante desta região é residencial;
- a propriedade possui relevo em aclave com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.

### 3.3 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Prédio residencial em alvenaria, com Padrão Construtivo Médio - Alto, possuindo, sala de estar, sala de TV, sala de jantar, lavabo, cozinha, 4 quartos, sendo 2 suítes, banheiro social, despensa, área de serviço, varanda, garagem e edícula com banheiro, despensa e cozinha, e piscina azulejada; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cerâmica, madeira e mármore; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco); os forros são em laje, madeira e gesso; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais; as esquadrias de ferro resumem-se à janelas e vitrôs; as esquadrias de madeira resumem-se à portas internas e frontal; os vidros são do tipo comum e temperados; as iluminações artificiais são incandescentes e fluorescentes; a cozinha e banheiros possuem revestimentos interno impermeável (azulejo); os quartos, banheiros, cozinha, possuem móveis em madeira planejados embutidos; a cobertura é em sua maioria em telhas de barro. O atual estado de conservação do imóvel em tela é regular requerendo reparos simples e importantes em alguns pontos da residência. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

### CLASSIFICAÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

**Classificação do Prédio Residencial :** Área construída total de 584,42 m<sup>2</sup>, Idade Aparente Cronológica de 40 anos, Fator Estado "E-F" (69,0) - Coeficiente 0,31, para uma vida útil de 60 anos.

## 4. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO :

4.1 O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações das Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.



4.2 Os métodos usados na avaliação são pesquisa e comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para a construção. O método comparativo dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método do custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição), devidamente depreciado.

4.3 De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se o tratamento por fatores.

4.4 Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios (Normas do IBAPE).

## 5. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS:-

### 5.1 Tratamento dos Elementos:-

#### Elemento 01:

Fonte de pesquisa: Imobiliária Mediadora - Tel: 3528-2360

Informante : Sr. José Antonio

Terreno (15,00x33,00), área 495,00 m<sup>2</sup> - R. Felipe Carmona

Valor do terreno = R\$ 40.000,00, ou seja R\$ 80,81/m<sup>2</sup> - negócio realizado

Topografia: plana

Data: Abr/2009

#### Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=25,00m;ma;=35,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (40.000/495,00) \times 1,1^{1/4} \times 1,1^{1/2} \times (1,0) \times (1,0) \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 80,81/\text{m}^2$$

Elemento 02:

Fonte de pesquisa: Imobiliária Mediadora - Tel: 3528-2360  
Informante : Sr. José Antonio  
Terreno (15,00x33,00), área 495,00 m<sup>2</sup> - R. Yutaka Abe quadra da  
numeração 500 a 599  
Valor do terreno = R\$ 35.000,00, ou seja R\$ 70,71/m<sup>2</sup> - negócio realizado  
Topografia: plana  
Data: Abr/2009

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=25,00m;ma;=35,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (35.000/495,00) \times 1,10/1,0 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 77,78/\text{m}^2$$

Elemento 03:

Fonte de pesquisa: Imobiliária Mediadora - Tel: 3528-2360  
Informante : Sr. José Antonio  
Terreno (15,00x33,00), área 495,00 m<sup>2</sup> - Rua Yutaka Abe nº 465  
Valor do terreno = R\$ 30.000,00, ou seja R\$ 60,61/m<sup>2</sup> - opinião direta  
Topografia: aclave  
Data: Abr/2009

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=25,00m;ma;=35,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (30.000/495,00) \times 1,1/0,9 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,0$$

$$Q = \text{R\$ } 74,07/\text{m}^2$$



Elemento 04:

Fonte de pesquisa: Imobiliária Mediadora - Tel: 3528-2360  
Informante : Sr. Fernando  
Terreno (15,00x33,00), área 495,00 m<sup>2</sup> – Lote avaliando  
Valor do terreno = R\$ 45.000,00, ou seja R\$ 90,91/m<sup>2</sup> - opinião direta  
Topografia: aclave  
Data: Jul/2009

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=25,00m;ma;=35,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (45.000/495,00) \times 1,0^{1/4} / 1,0 \times (1,0)^{1/2} \times (1,0) \times 1,0$$

Q= R\$ 90,91/m<sup>2</sup>

5.2 RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS -  
TERRENOS:-

ELEMENTO	RS/m2
1	80,81
2	77,78
3	74,07
4	90,91
<b>Media arit.</b>	<b>80,89</b>
lim. Superior	105,16
lim. Inferior	56,62

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média sancada e o valor médio para o terreno é:

Q= R\$ 80,89/m<sup>2</sup>

6. AVALIAÇÃO:

6.1 TERRENO =  $V_t$

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$V_t = (Q \times S) \times (Fe/Fr)^{1/4} \times (Pe/Pma)^{1/2}$$

Onde:

$V_t$  = valor procurado do terreno

$S$  = área do terreno = 1.311,00 m<sup>2</sup>

$Q$  = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 80,89/m<sup>2</sup>

$Fe$  = frente equivalente

$Fr$  = frente de referência

$Pe$  = profundidade equivalente

$Pma$  = profundidade máxima

Substituindo, tem-se:

$$V_t = (80,89 \times 1.311,00) \times (1,00)^{1/4} \times (1,00)^{1/2}$$

$$V_t = \text{R\$ } 106.050,00$$



6.2 CONSTRUÇÃO = VB

As benfeitorias foram calculadas pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc \times Fc$$

Sendo:

VB – valor da benfeitoria (R\$)

Vc – valor unitário calculado para a construção (R\$/m<sup>2</sup>–Base Pini/SINAPI/Mercado)

Ab – área da benfeitoria (m<sup>2</sup>)

Foc – depreciação – fator de adequação as obsolescência e ao estado de conservação (calculado pela fórmula  $Foc = R + K \times (1-R)$ ).

Fc – fator de comercialização

Assim teremos:

**Para a benfeitoria (Edificação)**

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 1.100,00/m<sup>2</sup>

Ab= 584,42 m<sup>2</sup>

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

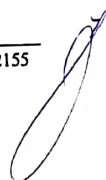
*Determinação do Foc:*

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

$$Foc = 20\% + 0,31 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,31 \times (0,80)$$

$$Foc = 0,448$$



*Cálculo do valor da benfeitoria :*

$$V_b = V_c \times A_b \times F_{oc} \times F_c$$

*Substituindo temos:*

$$V_b = R\$ 1.100,00/m^2 \times 584,42 m^2 \times 0,448 \times 0,55$$

$$V_b = R\$ 148.644,00$$

**$V_b = R\$ 148.644,00$  (cento e quarenta e oito mil, seiscentos e quarenta e quatro reais)**

**6.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL -VI**

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$V_I = V_t + V_b$$

*Onde:*

$V_I$  = valor do imóvel

$V_t$  = valor do terreno

$V_b$  = valor da construção

*Substituindo, tem-se:*

$$V_I = R\$ 106.000,00 + R\$ 148.644,00$$

**$V_I = R\$ 254.644,00$  (duzentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e quatro reais)**



**7. CONCLUSÕES:-**

Fica o imóvel urbano em questão, após vistoria no local, desenvolvimento analítico, avaliado integralmente em R\$ 254.644,00 (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil, Seiscentos e Quarenta e Quatro Reais), para um valor comerciável nesta cidade de Osvaldo, teremos :

**- VALOR COMERCIAL PARA O IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº 12.514 —  
RS 255.000,00  
(Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)**

Arredondamento este previsto e admitido nas normas de avaliações.

As pesquisas foram feitas através de imóveis localizados próximos ao avaliando, verificando sempre os fatores de homogeneização como, por exemplo, coeficientes de situação, atualização, transporte, topografia, acessibilidade, etc.

Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e à vista do imóvel.

O signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem.

O avaliador não tem no presente, nem contempla, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

### **8. ENCERRAMENTO:-**

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas de papel formato A4 impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos :

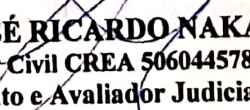
**ANEXO I - TABELADE ROSS-HEIDECKE**

**ANEXO II - TABELA 1 - DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO**

**ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Nestes Termos  
Pede Deferimento

Oswaldo Cruz, 26 de julho de 2009.

  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial



**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

82  
**ANEXO I**

**Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"**  
(Extrato de Moreira, Alberto Lúcio - Princípios de Engenharia de Avaliações - 1a. Edição - EN-HAP/PINI - São Paulo, 1984)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,8	53,8	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e sem valor

83

ANEXO II

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - Lr (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RUSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
FINO		50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
		GALPÕES	RUSTICO	60	20
	SIMPLES		60	20	
	MÉDIO		80	20	
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20	
		RUSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
			SUPERIOR	30	10



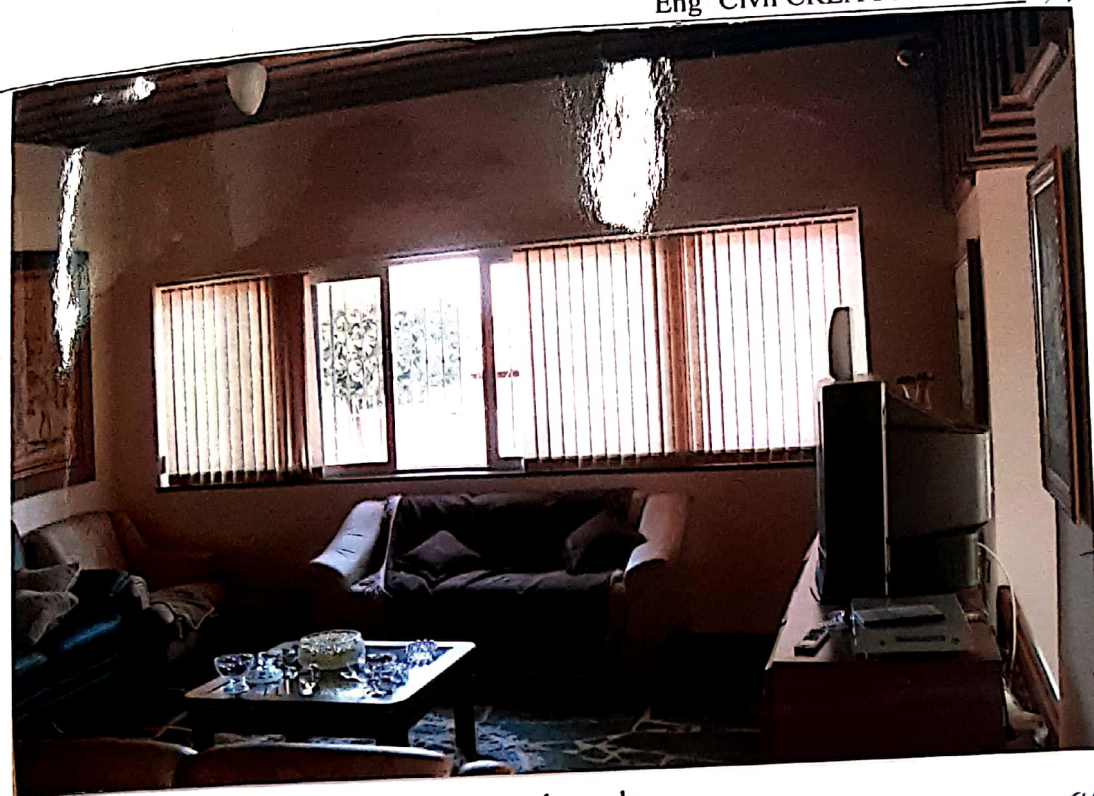
**ANEXO III**

**Relatório Fotográfico**



1- Vista frontal do imóvel avaliando, observando sua fachada.

86)



2- Vista parcial interna da residência, observando a sala.

85)



3- Vista parcial interna da residência, observando a sala de jantar.



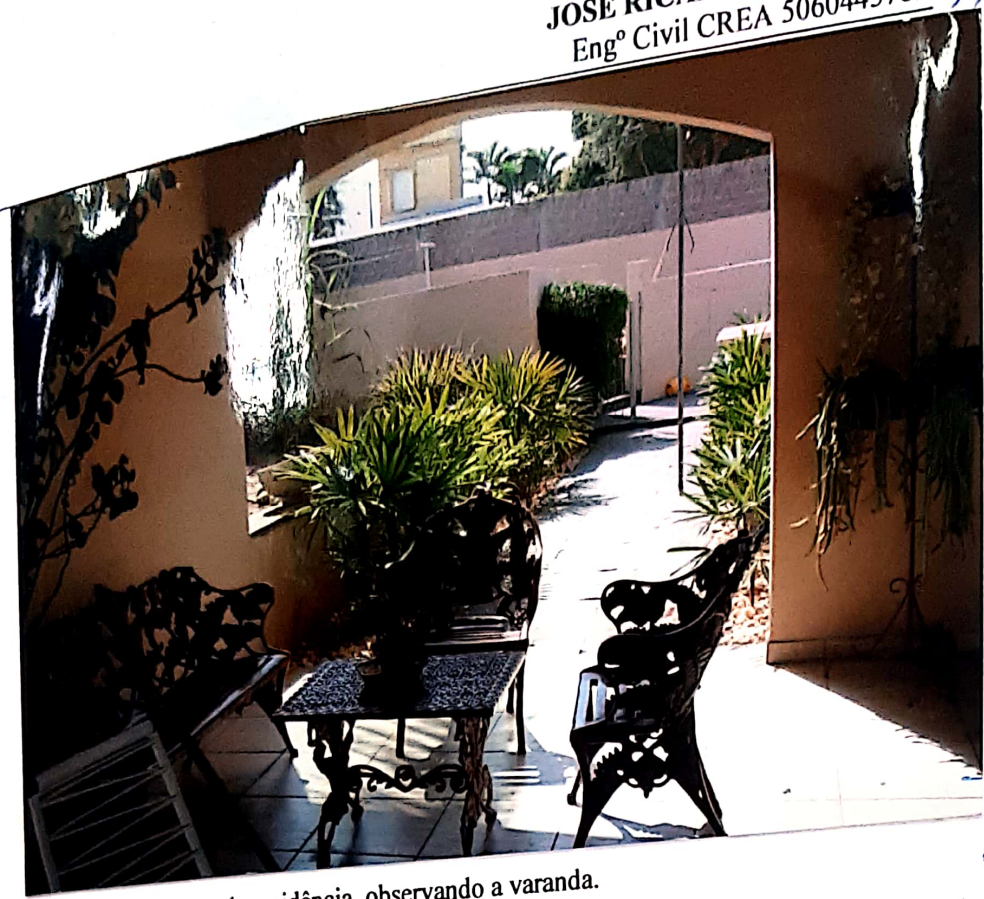


4- Vista parcial interna da residência, observando o living.

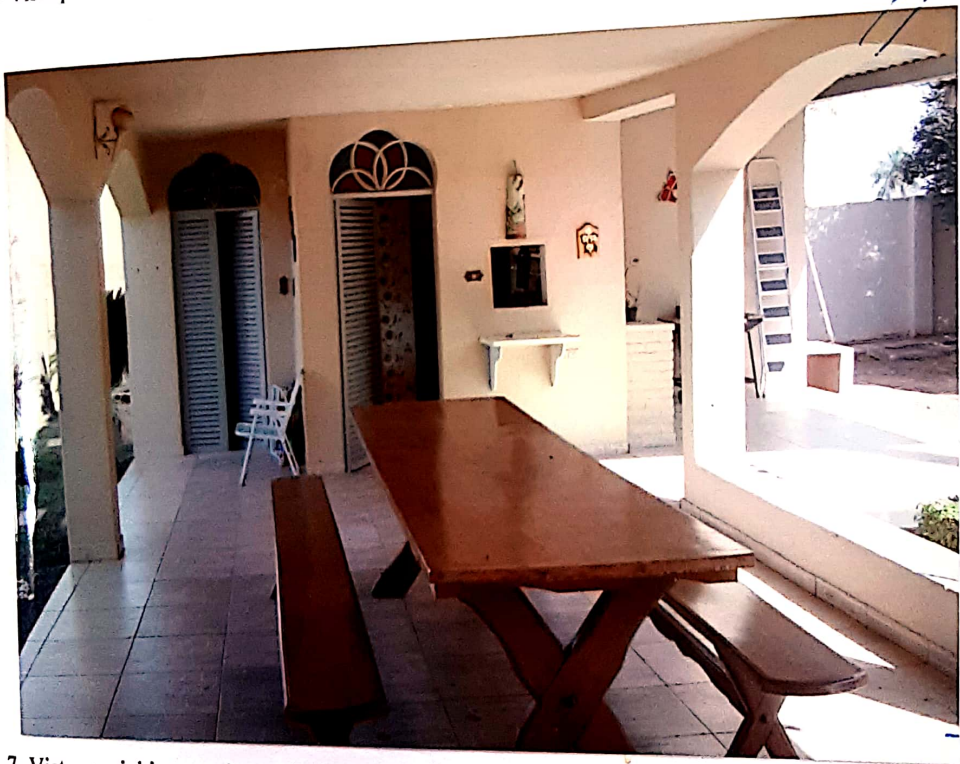


5- Vista parcial interna da residência, observando a cozinha.





6- Vista parcial interna da residência, observando a varanda.



7- Vista parcial interna da residência, observando a edícula.





8- Vista parcial interna da residência, observando a piscina.



9- Vista parcial interna da residência, observando a área de serviço.



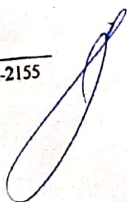
10- Vista parcial interna da residência, observando um quarto.

11- Vista parcial interna da residência, observando outro quarto.

Engº José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 442-2155





O.A.B. 6511

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Eng° Civil CREA 5060445789



12- Vista parcial interna da residência, observando o banheiro da suíte.

13- Vista parcial interna da residência, observando o banheiro social.

Eng° José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 442-2155

159

REGISTRO GERAL		MATRÍCULA 12.514	
LIVRO N.º 2		Avenida Cruz 25 de Setembro de 1.991 -	
		Distrito	
Distrito	OSVALDO CRUZ	Dados ( X ) C.P.M.	0798800
Município	OSVALDO CRUZ	Dados ( ) Inca	
Localização Avenida José Siqueira Filho - nº 797 -			
<p>IMÓVEL URBANO - constituído pelos lotes unidos nºs. 06 e 05 (seis e cinco) e parte do lote nº 04 (quatro) da quadra nº 14, medindo os lotes nºs 06 e 05, cada um, 15,00 metros de frente por 33,00 metros de frente aos fundos, ou seja 495,00 metros quadrados, e a parte do lote nº 04, medindo 15,00 metros de frente, do lado direito mede 33,00 metros, pelo lado esquerdo mede 19,50 metros, virando à esquerda, em ângulo reto, mede 18,00 metros, virando à direita, em ângulo reto, mede 14,50 metros, e nos fundos mede 3,00 metros, ou seja a área de 321,00 metros quadrados, lotes estes, que formam um só todo, com 1.311,00 metros quadrados, sito nesta cidade e comarca de Osvaldo Cruz, e que se divide e confronta: - pelo frente, com a Avenida José Siqueira Filho, de um lado, com a Rua Fernando Costa, de outro lado, com o lote nº 03 e parte do lote nº 04 - e finalmente pelas fundos, com o lote nº 07 e parte do lote nº 04, e - contendo um prédio residencial, construído de tijolos, coberto com telhas, sob o nº 797 da Avenida José Siqueira Filho.-</p> <p>Título Adquisitivo:- Transcrição nº 9.900 Livro 3-I - deste Cartório.-</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- <b>ALCIR MARTINS</b> - Brasileiro, agrônomo, portador do RG. nº 7.103.096 e CPF/MF nº 221.256.208-04, casado no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei 6.515/77, com NURLY MARY JANETA MARTINS - Brasileira, agricultora, portadora do RG. nº 8.868.999 e - CPF/MF nº 120.905.898-73, residentes e domiciliados à Avenida José Siqueira, nº 797, nesta cidade e comarca de Osvaldo Cruz-SP.-</p> <p>o adquirente <i>[assinatura]</i> José Fábio de Oliveira Górgora.-</p> <p>NDI - N.º 12.514 - de 25 de Setembro de 1.991 - CÉDULA MURAL FIDUCIÁRIA E HIPOTECÁRIA, emitida em 09.09.91, por Elvira Carmo Martins, já qualificada, à favor do Banco do Estado de São Paulo S.A. agência desta cidade, no valor de R\$ 20.000.000,00, com vencimento em 20 de Novembro de 1.992, dando em HIPOTECA CÉDULA DE PRIMÍNGO (1ª) GRAM e sua concorrência de terrenos, e imóvel urbano de presente matrícula - Registro nº 10.514 1.º 32. -</p> <p>o adquirente <i>[assinatura]</i> José Fábio de Oliveira Górgora.-</p> <p>NDI - N.º 12.514 - de 25 de Setembro de 1.991 - CÉDULA MURAL FIDUCIÁRIA E HIPOTECÁRIA, emitida em 09.09.91, por Alcir Martins e sua mulher Nury Mary Janeta Martins, já qualificados, à favor do Banco do Estado de São Paulo S.A., agência desta cidade, no valor de R\$ 10.000.000,00, com vencimento em 20 de Novembro de 1.992, dando em HIPOTECA CÉDULA DE SECUNDA</p>			

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
 Estado de São Paulo



MATRÍCULA N.º 12.514 F. \_\_\_\_\_ verso

REGISTRO GERAL  
LIVRO N.º 2

(2º) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel urbano da presente matrícula - Registro nº 10.513 Livro 03.-  
O Oficial *[assinatura]* José Fábio de Oliveira Gôngora.-

Av. 03 F. R. 01 - M. 12.514 - Em 10 de Dezembro de 1.992 - ADITIVO - firmado pelo Banco do Estado de São Paulo S.A. agência desta cidade, e por Elvira Carmona Martins, em 18.11.92, procedo a presente averbação para constar a prorrogação do prazo de vencimento do instrumento de crédito ora aditado, fixando o seu novo vencimento para 30 de Abril de 1.993.-  
O Oficial *[assinatura]* José Fábio de Oliveira Gôngora.-

Av. 04 F. R. 02 - M. 12.514 - Em 10 de Dezembro de 1.992 - ADITIVO - firmado pelo Banco do Estado de São Paulo S.A. agência desta cidade, e por Alcyr Martins e sua mulher Suzli Mary Janota Martins, em 18.11.92, procedo a presente averbação para constar a prorrogação do prazo de vencimento do instrumento de crédito ora aditado, fixando o seu novo vencimento para 30 de Abril de 1.993.-  
O Oficial *[assinatura]* José Fábio de Oliveira Gôngora.-

Av. 05 F. R. 02 - M. 12.514 - Em 09 de Junho de 1.993 - ADITIVO - firmado pelo Banco do Estado de São Paulo S.A., agência de Osvaldo Cruz-SP e por Alcyr Martins e sua esposa Suelly Mary Janota Martins, em 30.04.93, procedo a presente averbação para constar a prorrogação do prazo de vencimento do instrumento de crédito ora aditado, fixando o seu novo vencimento para 30 de Dezembro de 1.993.-  
O Oficial Maior *[assinatura]* José Gôngora.-

Av. 06 F. R. 01 - M. 12.514 - Em 14 de Junho de 1.993 - ADITIVO - firmado pelo Banco do Estado de São Paulo S.A., agência de Osvaldo Cruz-SP e por Elvira Carmona Martins, em 30.04.93, procedo a presente averbação para constar a prorrogação do prazo de vencimento do instrumento de crédito ora aditado, fixando o seu novo vencimento para 30 de Dezembro de 1.993.-  
O Oficial Maior *[assinatura]* José Gôngora.-

Av. 07 M. 12.514 - Em 07 de Junho de 1.995 - CARTA DE BAIXA - firmada pelo Banco do Estado de São Paulo S.A., agência de Osvaldo Cruz-SP, em 15.05.95, devidamente protocolada sob o nº 49.941, assinada e com firma reconhecida, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da Hipoteca registrada sob o nº 01 da presente matrícula, em virtude da liquidação da dívida. R. 10.514 LA 03.-  
O Oficial *[assinatura]* José Fábio de Oliveira Gôngora.-

Av. 08 M. 12.514 - Em 07 de Junho de 1.995 - CARTA DE BAIXA - firmada pelo Banco do Estado de São Paulo S.A., agência de Osvaldo Cruz-SP, em 15.05.95, devidamente protocolada sob o nº 49.942, assinada e com firma re-

CARTEIRA DE OSVALDO CRUZ  
Estado de São Paulo

CARTEIRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



135  
K

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 12.514

F. DOTS

Oficial

(assinada e com firma re-) conhecida, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da Hipoteca registrada sob o nº 02 da presente matrícula, em virtude da liquidação da dívida. R. 10.515 Lº 03.-  
O Oficial *[assinatura]* José Fábio de Oliveira Gôngora.-

R 09/M 12.514 - Em 02 de Julho de 1.996 - Escritura Publica Vinculada a Instrumento Particular de Confissao, Composicao de Divida, Forma de Pagamento e Outras Avencas com Garantia Hipotecaria e Interveniencia datada de 25 de Junho de 1.996, lavrada as fls-124/126- do livro 133 nas notas do 2.Servico Notarial da Comarca de Osvaldo Cruz-SP- pela qual, de um lado como Credor Hipotecario: BANCO BAFERINDUS DO BRASIL-Sociedade Anonima, Instituicao Financeira de Direito Privado, com sede em Curitiba-PR- na Travessa Oliveira Belo n. 11-B, 4.andar-Centro-inscrito no CEC/ME sob o n. 76.543.115/0001-94, denominado abreviadamente Credor, representado no ato do titulo, por seus procuradores: Carlos Antonio de Melo, brasileiro, casado, bancario, RG/PR 863.814,- CPF/ME 141.193.019/53 e, Antonio Carlos Bossas da Souza, brasileiro, casado, bancario, RG/SP 12.393.640, CPF/ME 004.945.548/60, ambos com endereco profissional nesta cidade, na av.Pres.Roosevelt 674, e de outro lado como Devedor: RUIDO JOTA TRANSPORTES LTDA - empresa com sede nesta cidade, na av.Brasil 1768, sala 01, Vila Paraiso, inscrita no - CEC/ME sob o n. 59.257.279/0001-36, designado simplesmente Devedor, - representado por seu socio, Alcir Martins, brasileiro, casado, agricultor e comerciante, RG/SP 7.103.036, CPF/ME 221.256.208/04, residente e domiciliado na av. Jose Siqueira n. 797, nesta cidade e, como Interveniencia-Hipotecantes: ALCIER MARTINS, ja qualificado, e sua mulher SUELY MARY JANOTA MARTINS - brasileira, avicultora, RG/SP 8.868.999 - CPF/ME n. 129.983.378/75, casados no regime da comunhao universal de bens anteriormente a Lei 6513/77, residentes e domiciliados nesta cidade na av. Jose Siqueira 797 e, ainda como Interveniencia-Garantidoras: RICARDO JANOTA MARTINS - brasileiro, casado, comerciante, RG/SP-13.323.231, CPF/ME 065.038.358/22, residente e domiciliado nesta cidade na av. Jose Siqueira 797 e, ALCIR MARTINS, ja qualificado. VALOR DA DIVIDA HIPOTECARIA: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Em - cargo Financeiro: 1,00% ao mes, Atualizacao Monetaria: 100% da variacao da TBF (taxa basica financeira) - Prazo de Pagamento: 36 (trinta e seis) meses, pagavel em 36 (trinta e seis) parcelas mensais consecutivas. Vencimento: primeira parcela em 19 de Julho de 1.996, e a ultima parcela em 19 de Julho de 1.999. Hipotecas os Interveniencia - Hipotecantes, dao ao Credor, EM PRIMEIRA, UNICA E ESPECIAL HIPOTECA - SEM CONCORRENCIA DE TERCEIROS, o imovel desta matricula. As partes - atribuem ao imovel o valor de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais). O Devedor apresentou no ato do registro: Certidao Negativa de debito-CND do INSS sob o n. 384.201, serie 6, expedida em 30.04.96, - pela agencia de Tupa-SP- e Certidao de Quitacao de Tributos e Contribuicoes Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal - n. 0.267.087, expedida em 08 de Maio de 1.996, pela agencia local.- As demais clausulas e condicoes sao constantes do titulo, que fica - uma via arquivada em Cartorio.-  
O Oficial *[assinatura]* /Jose Fabio de Oliveira Gôngora.-

R 09/M 12.514 - Em 09 de Julho de 1.996 - Escritura Publica Vinculada a Instrumento Particular de Confissao, Composicao de Divida, Forma de Pagamento e Outras Avencas com Garantia Hipotecaria e Interveniencia datada de 03 de Julho de 1.996, lavrada as fls-148/150- do livro 133 nas notas do 2.Servico Notarial da Comarca de Osvaldo Cruz-SP- pela qual, de um lado como Credor Hipotecario: BANCO BAFERINDUS DO BRASIL-Sociedade Anonima, Instituicao Financeira de Direito Privado, com sede em Curitiba-PR- na Travessa Oliveira Belo n. 11-B, 4.andar-Centro-inscrito no CEC/ME sob o n. 76.543.115/0001-94, denominado abreviadamente Credor, representado no ato do titulo, por seus procuradores: -

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
Estado de São Paulo



Carlos Antonio de Melo, brasileiro, casado, bancário, RG/PR 863.814,- CPF/MF 141.153.019/53 e, Antonio Carlos Gomes da Souza, brasileiro, - casado, bancário, RG/SP 12.393.640, CPF/MF 004.945.548/60, ambos com endereço profissional nesta cidade, na av. Prus. Roosevelt 674, e do outro lado como Devedor: TRANS ROVAL RODOVIÁRIO CALIFORNIA LTDA - sede nesta cidade, na av. Brasil 1768, sala 01, Vila Paraíso, inscrita no - CBC/MF sob o n. 59.242.438/0001-29, designado simplesmente Devedor, - representado por seu sócio, Valtér Luiz Martins, brasileiro, casado, - comerciante, RG/SP 6.337.119, CPF/MF 779.029.838/04, residente e domiciliado na rua Dr. Tavares n. 1.011, nesta cidade, e ainda como - Interviente-Hipotecante: ALCYR MARTINS, qualificado no R.2, e s/valor CPF/MF n. 120.983.378/75, casados no regime da comunhão universal de bens anteriormente a Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na av. José Biqueira 797 e, ainda como Intervientes-Barantidores: JOSE PAULO CARDONA MARTINS - bras. casado, comerciante, RG/SP 17.606.372, CPF/MF 062.105.368/67, residente e domiciliado nesta cidade na av. Pres. Vargas 797 e VALTER LUIZ MARTINS, qualificado. VALOR DA DÍVIDA HIPOTECÁRIA: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Encargos financeiros: 1,00% ao mês, Atualização Monetária: 100% da variação da TBF (taxa básica financeira) - Prazo de Pagamento: 24 (vinte e quatro) meses, pagável em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais consecutivas. Vencimento primeira parcela em 19 de Julho de 1.976, e a última parcela em 19 de Julho de 1.978. Hipoteca: os Intervientes - Hipotecantes, das ao Credor, EM SEGURANÇA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel desta matrícula. As partes atribuem ao imóvel o valor de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais). - uma via arquivada em Cartório. -

O Oficial *[Assinatura]* / José Fábio de Oliveira Gonçalves.

Av 10/M 12.514 - Em 17 de Maio de 2010 - Penhora - Auto de Penhora e Avaliação, datado de 13 de Maio de 2010, expedido nos Autos 576/2003 da 2ª Vara Judicial desta Comarca, de Execução Fiscal, que a PREFEITURA MUNICIPAL DE OSVALDO CRUZ move contra ESPÓLIO DE ALCIR MARTINS - foi procedida a averbação da Penhora do imóvel desta matrícula. - Valor da Execução: R\$ 9.172,79 (nove mil, cento e setenta e dois reais e setenta e nove centavos) - Imóvel avaliado em: R\$ 250.000,00. -

O Oficial *[Assinatura]* / José Fábio de Oliveira Gonçalves.

Av 11/M 12.514 - Em 24 de Maio de 2010 - Penhora - Auto de Penhora e Avaliação, datado de 13 de Maio de 2010, expedido nos Autos 391/2002 da 1ª Vara Judicial desta Comarca, de Execução Fiscal, que a PREFEITURA MUNICIPAL DE OSVALDO CRUZ move contra ESPÓLIO DE ALCIR MARTINS - foi procedida a averbação da Penhora do imóvel desta matrícula. - Valor da Execução: R\$ 3.323,27 (três mil, trezentos e vinte e três reais e vinte e sete centavos) - Imóvel avaliado em: R\$ 250.000,00. -

A Escrevente Autorizada *[Assinatura]* / Adriana Ap. Sanches Lopes.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOUFE, que a presente certidão da matrícula nº 12514, foi extraída sob a forma do documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, cuvento para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até a data de sua expedição.	Emolumentos ..... : 29,90 Estado ..... : 8,51 IPESP ..... : 4,30 Registro Civil ..... : 1,58 Trib. Justiça ..... : 2,05 Ministerio Público ..... : 1,44 Imposto Municipal ..... : 1,49 TOTAL ..... : 49,39
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) Eunice Aives Storco Substituta do Oficial
Osvaldo Cruz, 12 de janeiro de 2017	

COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
AVENIDA ESTADOS UNIDOS, 480, Osvaldo Cruz-SP - CEP  
17700-000  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Dívida Ativa nº: Número das CDAs << Informação indisponível >>  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros  
Valor do Débito: CNPJ: 59.257.279/0001-36  
Oficial de Justiça: R\$ 119.002,88 - Atualizado até: 14/01/2000 16:24:09  
Mandado nº: (0)  
407.2018/002670-1

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara do Foro de Osvaldo Cruz, Dr(a). Andre Gustavo Livonesi,

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 imóvel matriculado sob nº: 12.512 do RI local.

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Osvaldo Cruz, 12 de abril de 2018. Nelson Munemitsu Furuken, Escrivão Judicial II.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 5763 - R\$ 75,21

Advogado: Dr(a). Claudio Mauricio da Costa Megna, SADI BONATTO e FERNANDO JOSE BONATTO  
Endereço: RUA BATISTA DE CARVALHO S/807/80, 4-33, CENTRO - CEP 17045-070, Bauru-SP, . e

Art. 105, III, das NSCG: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".  
Atenção: Opõe-se à execução de ato legal, mediante violação ou anulação a funcionalidade competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio. Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, ou multa.  
Art. 212 do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.  
Art. 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON MUNEMITSU FURUKEN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB0000000R116.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSVALDO CRUZ**  
**FORO DE OSVALDO CRUZ**  
**2ª VARA**

Avenida Estados Unidos, 480, ., Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000,  
 Fone: (18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail:  
 osvaldocruz2@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

164  
ME

**- CERTIDÃO -**

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
 Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
 Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros  
 Situação do Mandado Não cumprido  
 Oficial de Justiça Heleno Jesus Moura (27226)

**- CERTIDÃO: -**

- CERTIFICO e dou fé eu Oficial de Justiça que deixei de dar cumprimento ao Mandado retro N.º 407.2018/002670-1 do qual a presente certidão passa a fazer parte integrante para todos os efeitos de direito expedido pelo Cartório da 2.ª. Vara Judicial desta comarca, ao constatar que o imóvel objeto da Matrícula N.º. 12.512 (propriedade rural de 04 alqueires situada no município de Salmourão) constante da r. Determinação judicial para "Avaliação", não é o mesmo da Certidão do Registro Imobiliário, Matrícula N.º. 12.514 que acompanha o r. mandado; em diligencia constatei no Registro Imobiliário ser aquele imóvel (M.12512) de propriedade Rubens Bertassi, Ricardo Bertassi, e, Rosânia Inês Bertassi Tola, com usufruto em favor de Ignez Colato Bertassi, que aparentemente não têm qualquer relação com os executados; motivo pelo qual deixei de dar integral cumprimento ao mencionado mandado nesta oportunidade. Baixo o mandado em cartório no estado em que se encontra, para os devidos fins. -

- Osvaldo Cruz, -29- de MAIO de 2.018. -  
 - O OFICIAL DE JUSTIÇA, -  
 - (assinado digitalmente) -

- Nada a margear, Mandado sem cumprimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por HELENO DE JESUS MOURA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB0000000RQJF.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
Avenida Estados Unidos, 480, . - Jardim das Bandeiras  
CEP: 17700-000 - Osvaldo Cruz - SP  
Telefone: (18) 3528-1817 - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

166  
M

### CONSULTA

CONSULTO Vossa Excelência como proceder em cumprimento ao r.despacho de fls.165, em razão do erro material da decisão de fls.137 quanto ao número da matrícula do imóvel (fls.134/135).

### CONCLUSÃO

Aos, 03 de julho de 2018, faço estes autos conclusos ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da comarca de Osvaldo Cruz-SP.

### DESPACHO

Processo nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros

Juiz(a) de Direito.

Vistos.

Expeça-se novo mandado de avaliação com a correção do número da matrícula, como diligência do Juízo.

Osvaldo Cruz, 03 de julho de 2018.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAOLO PELLEGRINI JUNIOR. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB0000000559.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
 FORO DE OSVALDO CRUZ  
 2ª VARA

AVENIDA ESTADOS UNIDOS, 480, Osvaldo Cruz-SP - CEP  
 17700-000

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

*Handwritten signature*

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
 Dívida Ativa nº: Número das CDAs << Informação indisponível >>  
 Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
 Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros  
 Valor do Débito: CNPJ: 59.257.279/0001-36  
 Oficial de Justiça: R\$ 119.002,88 - Atualizado até: 14/01/2000 16:24:09  
 Mandado nº: (0)  
 407.2018/007215-0

**DILIGÊNCIA DO JUÍZO**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara do Foro de Osvaldo Cruz, Dr(a). Andre Gustavo Livonesi,

**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 imóvel matriculado sob nº. 12.514 do RI local. **CUMpra-SE** na forma e sob as penas da lei. Osvaldo Cruz, 10 de setembro de 2018. Nelson Munemitsu Furuken, Escrivão Judicial II.

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

Advogado: Dr(a). Claudio Mauricio da Costa Megna, SADI BONATTO e FERNANDO JOSE BONATTO  
 Endereço: RUA BATISTA DE CARVALHO S/807/80, 4-33, CENTRO - CEP 17045-070, Bauru-SP, .c

Art. 185, III, do ABCJA: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer instrumento diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON MUNEMITSU FURUKEN. Para verificar na autenticidade, acesse o site <https://www.tjsp.org.br> e informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código 660000001111.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA

AVENIDA ESTADOS UNIDOS, 480, Osvaldo Cruz-SP - CEP  
17700-000

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

169  
TNE

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Dívida Ativa nº: Número das CDAs << Informação indisponível >>  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros  
CNPJ: 59.257.279/0001-36  
Valor do Débito: R\$ 119.002,88 - Atualizado até: 14/01/2000 16:24:09  
Oficial de Justiça: (0)  
Mandado nº: 407.2018/007215-0

**DILIGÊNCIA DO JUÍZO**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara do Foro de Osvaldo Cruz, Dr(a). Andre Gustavo Livonesi,

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 imóvel matriculado sob nº: **12.514 do RI local. CUMpra-SE** na forma e sob as penas da lei. Osvaldo Cruz, 10 de setembro de 2018. Nelson Munemitsu Furuken, Escrivão Judicial II.

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

Advogado: Dr(a). Claudio Mauricio da Costa Megna, SADI BONATTO e FERNANDO JOSE BONATTO  
Endereço: RUA BATISTA DE CARVALHO S/807/80, 4-33, CENTRO - CEP 17045-070, Bauru-SP, . e

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".  
Advertência: Opcar-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio. Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desobediência: funcionário público no exercício da função ou em razão dela. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. Esta é a pena do Código Penal, artigos 329 "crápul" e 331.  
Art. 212 do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.  
§ 2º Independentemente de autorização judicial, as situações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ainda as houver, e nos feriados ou dias santos fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.  
Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela poderá penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON MUNEMITSU FURUKEN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB000000011UJ.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA

Avenida Estados Unidos, 480, ., Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000,  
Fone: (18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail:  
osvaldocruz2@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

170  
me

### CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros  
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo  
Oficial de Justiça: Maria Augusta Guedes Espeleta Mazzoni (27217)

### CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 407.2018/007215-0 dirigi-me ao endereço mencionado e aí sendo, **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** retro indicado, conforme auto em anexo. O referido é verdade e dou fé.

Osvaldo Cruz, 26 de outubro de 2018.

Número de Cotas: 01

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB00000000TOQF.

171  
ME

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e seis dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito (26/10/2018), nesta cidade e Comarca de Osvaldo Cruz, Rua José Siqueira Filho, nº. 797, onde em diligência me encontrava, eu, Oficiala de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**, processo nº. 0002937-29.2000.8.26.0407, em trâmite na 2ª. Vara Judicial desta Comarca, movida por **BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A**, contra **RODO JOTA TRANSPORTES LTDA E OUTROS**, pela qual procedi a **AVALIAÇÃO** do bem retro indicado nos referidos autos abaixo descrito:

- **UM TERRENO URBANO** – Constituído pelos lotes unidos nº. 06 e 05 e parte do lote nº. 04, da quadra nº. 14, medindo os lotes nºs. 06 e 05, cada um, 15,00 metros de frente por 33,00 metros da frente aos fundos, ou seja, 495,00 metros quadrados, e a parte do lote nº. 04, medindo 15,00 metros de frente, de lado direito mede 33,00 metros, pelo lado esquerdo mede 18,50 metros, virando à esquerda, em ângulo reto, mede 12,00 metros, virando à direita, em ângulo retro, mede 14,50 metros, e nos fundos mede 3,00 metros, ou seja, área de 321,00 metros quadrados, lotes esses, que formam um só todo, com 1.311,00 metros quadrados, sito nesta cidade, pela frente com a Avenida José Siqueira Filho, de um lado, com a Rua Fernando Costa, de outro lado, com o lote nº. 03 e parte do lote nº. 04 e finalmente pelos fundos, com o lote nº. 07 e parte do lote nº. 04. Certidão de matrícula no CRI de Osvaldo Cruz sob o número 12.514.
- Possui como **benfeitorias** um **PRÉDIO RESIDENCIAL CONSTRUIDO DE TIJOLOS**, coberto com telhas, **sendo 584,42 m² o total de área construída** (Conforme Espelho do Cadastro Urbano da Prefeitura Municipal de Osvaldo Cruz). Imóvel sob o número 797 da Avenida José Siqueira Filho.

**AVALIAÇÃO:** - Avalio o imóvel acima descrito, com benfeitorias, em **R\$550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**.

Em seguida, lavrei este auto, que lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça.

OFICIALA DE JUSTIÇA

  
Maria Augusta G. E. Mazzoni





Bonatto & Bonatto  
Advogados Associados

188 388 (90)

173  
ME

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSVALDO CRUZ – ESTADO DE SÃO PAULO

Pb 02  
08/00

Autos n.º 0002937-29.2000.8.26.0407 – Execução  
Embargante Rodo Jota Transportes Ltda.

BANCO SISTEMA S/A, atual denominação de BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A., já qualificado nos autos em evidência, que tramitam perante este Douto Juízo, por seu bastante procurador signatário, comparece com o devido respeito perante Vossa Excelência, para expor e requerer o que segue.

Verifica-se que às fls. 137, onde fora determinada a expedição de mandado de avaliação, ocorrera erro material uma vez que, donde deveria constar "matrícula nº 12.514", constou "matrícula nº 12.512", numeração diversa.

Desta forma, objetivando promover a alienação do bem imóvel, requer-se a correção do mandado de avaliação, para que seja realizada a avaliação do imóvel de matrícula nº 12.514, de propriedade dos executados.

Por derradeiro, requer seja exclusivamente intimado Dr. Sadi Bonatto, OAB/PR 10.011, independentemente da juntada de qualquer substabelecimento com reservas no curso do feito, sob pena de nulidade, com fulcro no artigo 272, §5º do CPC.

Termos em que, pede Deferimento.  
Curitiba, 23 de outubro de 2018.

Sadi Bonatto  
OAB/PR 10.011

Fernando José Bonatto  
OAB/PR 25.698

Vitor Marcelo Nader  
Acadêmico de Direito

Maurício L. Cantagallo  
OAB/SP 253122

407 FFIN.18.00032254-1 241018 1303 578

407 FOSC.18.00012077-0 301018 1327 98



195  
/n

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
Avenida Estados Unidos, 480, . - Jardim das Bandeiras  
CEP: 17700-000 - Osvaldo Cruz - SP  
Telefone: (18) 3528-1817 - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

### DESPACHO

Processo nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros

Juiz de Direito:

Vistos.

Razão assiste ao credor Banco Bamerindus do Brasil Sa (fls.173).  
Expeça-se novo mandado de avaliação, agora, do imóvel matriculado sob o nº  
12.514 do Registro de Imóveis da comarca, como diligência do Juízo.  
Oportunamente, nova vista a respeito da avaliação aos litigantes.  
Cumpra-se e intemem-se.

Osvaldo Cruz, 14 de novembro de 2018.

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

Esta documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO PELLEGRINI JUNIOR. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://trj.tjsp.jus.br/assj>. Informe o processo  
0002937-29.2000.8.26.0407 e o código 88:0000000TX1HD





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA

Avenida Estados Unidos, 480, , Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000,  
Fone: (18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail:  
osvaldocruz2@tjsp.jus.br

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

### CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que deixei de expedir o mandado de avaliação, conforme determinado na página 175, pelo fato de já haver auto de avaliação juntado na página 171. Nada Mais. Osvaldo Cruz, 20 de novembro de 2018. Eu, Mauro Sergio Orlandi Ruiz, Escrevente Técnico Judiciário.

198  
ME

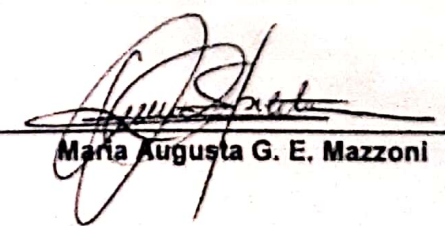
## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e seis dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito (26/10/2018), nesta cidade e Comarca de Osvaldo Cruz, Rua José Siqueira Filho, nº. 797, onde em diligência me encontrava, eu, Oficiala de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**, processo nº. 0002937-29.2000.8.26.0407, em trâmite na 2ª. Vara Judicial desta Comarca, movida por **BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A**, contra **RODO JOTA TRANSPORTES LTDA E OUTROS**, pela qual procedi a **AVALIAÇÃO** do bem retro indicado nos referidos autos abaixo descrito:

- **UM TERRENO URBANO** – Constituído pelos lotes unidos nº. 06 e 05 e parte do lote nº. 04, da quadra nº. 14, medindo os lotes nºs. 06 e 05, cada um, 15,00 metros de frente por 33,00 metros da frente aos fundos, ou seja, 495,00 metros quadrados, e a parte do lote nº. 04, medindo 15,00 metros de frente, de lado direito mede 33,00 metros, pelo lado esquerdo mede 18,50 metros, virando à esquerda, em ângulo reto, mede 12,00 metros, virando à direita, em ângulo retro, mede 14,50 metros, e nos fundos mede 3,00 metros, ou seja, área de 321,00 metros quadrados, lotes esses, que formam um só todo, com 1.311,00 metros quadrados, sito nesta cidade, pela frente com a Avenida José Siqueira Filho, de um lado, com a Rua Fernando Costa, de outro lado, com o lote nº. 03 e parte do lote nº. 04 e finalmente pelos fundos, com o lote nº. 07 e parte do lote nº. 04. Certidão de matrícula no CRI de Osvaldo Cruz sob o número 12.514.
  - Possui como **benfeitorias** um **PRÉDIO RESIDENCIAL CONSTRUÍDO DE TIJOLOS, coberto com telhas, sendo 584,42 m² o total de área construída** (Conforme Espelho do Cadastro Urbano da Prefeitura Municipal de Osvaldo Cruz). Imóvel sob o número 797 da Avenida José Siqueira Filho.
- AVALIAÇÃO:** - Avalio o imóvel acima descrito, com benfeitorias, em **R\$550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**.

Em seguida, lavrei este auto, que lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, Oficiala de Justiça.

OFICIALA DE JUSTIÇA

  
Maria Augusta G. E. Mazzoni



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ, Estado de São Paulo.

conclusão

08/00

**EXECUÇÃO** - proc. 0002937-29.2000.8.26.0407  
Exequente: Banco Bamerindus S/A  
Executados: RODOJOTA - Transportes Ltda e Outros

487 FOSC.19.00008977-7 070219 1513 37

**RODOJOTA - Transportes Ltda. e Outros,**

promovidos nos autos supra, por seu procurador ao final signatário (fl. 34), vêm à presença deste r. Juízo, **IMPUGNAR O AUTO DE AVALIAÇÃO**, perfeccionado pela Oficiala de Justiça a fls. 171, pelos motivos a seguir.

O imóvel avaliado se encontra em péssimas condições, decorrentes da falta de manutenção. Pela parte fora do imóvel, realmente pode sugerir situação diversa da realidade interna.

Junta-se em anexo o Laudo de Avaliação, denominado "Parecer Mercadológico de Imóveis" pela empresa Dica Imóveis desta cidade (CRECI 12843-J) comprovando o **péssimo estado de conservação, inclusive com problemas estruturais graves** e consequentemente avaliando o imóvel em apenas **R\$ 250.000,00** (anexo doc.1). Embora tal laudo seja do ano de 2016, a situação do imóvel apenas se deteriorou ainda mais; bem como o mercado de imóveis estacionou de lá a esta parte.

~~me~~  
me  
103  
m

Como se verifica de outro laudo judicial efetuado pelo engenheiro civil José Ricardo Nakatani, CREA 5060445789-SP, perito e avaliador judicial (doc.2), o valor do imóvel já era de **RS 254.644,00**, e da mesma forma de lá para cá o imóvel sempre veio se deteriorando ainda mais.

Este imóvel foi objeto de uma ação de indenização, movida pela viúva senhora SUELY MARY JANOTA MARTINS em face do então Inquilino anterior Sr. VALDEMAR VALÉRA, pelo Juízo de direito da 1ª vara desta comarca (proc. 690/2007) onde houve perícia judicial feita pelo Dr Edson Yoshimitsu Sugawara (doc.3), onde o perito respondendo aos quesitos de fls. 114 daqueles autos afirmou: ***"No caso em questão o que se pode afirmar é que houve um certo descuido no tratamento superficial do imóvel, isto é, pequenos reparos de microfissuras decorrentes das intempéries e da idade (tempo de uso), e também dos reparos usuais que toda construção necessita periodicamente. (...) No caso em especial, analisando-se as fotos iniciais, não houve a preocupação dos reparos superficiais necessários, o que torna uma construção com aparência de ruínas, é o que acontece nas construções em abandono."***

No mesmo processo (690/2007) junta-se o depoimento de uma testemunha que trabalhava no imóvel como empregada doméstica onde ela afirma que esteve no imóvel em 2007 e o mesmo estava totalmente deteriorado. O chão estragado, as paredes não tinham pintura, a piscina estava sem água com o motor estragado e a sauna não funcionava. (doc. 4)

Dessa forma, para que não haja dúvidas pelos eventuais arrematantes é a presente para expressamente impugnar o valor dado ao imóvel, de R\$ 550.000,00 que não refletem o verdadeiro estado do prédio. Garantindo a lisura da eventual arrematação.



184  
7  
~~205~~  
ME

Termos em que,  
pede deferimento.

Oswaldo Cruz, 06 de Fevereiro de 2019.

**Raul Reinaldo Moraes Cassebe**  
OAB/SP 24.308

C:\Winword\Comercial\Rodojota x Bamerindus - Execução - IMPUGNAÇÃO AVALIAÇÃO OJ - 04.02.19.doc

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS:**

1. Parecer mercadológico de imóveis – Dica Imóveis;
2. Laudo perito José Ricardo Nakatani;
3. Respostas ao quesitos da fl. 114 – Edson Sugawara
4. Depoimento testemunha do processo Valdemar Valera



Vende, Compra e Administra.

**(18) 3528-1134**

CRECI: 12843-J

*200*  
*me*  
*105*

## "PARECER MECADOLÓGICO DE IMÓVEIS"

**PROPRIETÁRIO - ALCIR MARTINS**

**IMÓVEL - RESIDENCIAL**

**ENDEREÇO - AV. JOSÉ SIQUEIRA FILHO Nº 797**

**CIDADE - OSVALDO CRUZ-SP**

Após ter vistoriado o IMÓVEL URBANO constituído pelo lotes 05(cinco) 06(seis) e parte do lote 04(quatro, da quadra 14(quatorze) , localizados na Av. Jose Siqueira Filho nº 797, sito no Município de Osvaldo Cruz-SP, de propriedade de ALCIR MARTINS a pedido de RODO JOTA TRANSPORTES LTDA., elaborei o seguinte parecer:

### DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

UM IMÓVEL URBANO constituído pelos lotes 05(cinco) 06(seis) e parte do lote 04(quatro, da quadra 14(quatorze) , localizados na Av. Jose Siqueira Filho nº 797, sito no Município de Osvaldo Cruz-SP; com as seguintes medidas e confrontações, os lotes 05 e 06 medindo 15,00 metros de frente por 33,00 metros da frente aos fundos, ou seja 495,00 metros quadrados cada um , a parte do lote 04 medindo 15,00 metros de frente, do lado direito mede 33,00 metros, pelo lado esquerdo mede 18,50 metros, virando a esquerda em ângulo reto, mede 12,00 metros, virando a direita, em ângulo reto mede 14,50 metros, e nos fundos mede 3,00 metros, ou seja uma área de 321,00 metros quadrados, lotes estes que forma um só todo, com 1.311,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Av. Jose Siqueira Filho, de um lado com a Rua Fernando Costa, de outro lado com o lote nº 03 e parte do lote nº 04 e finalmente nos fundos com o lote nº 07 e cobeta com telhas, sob nº 797 da Av. Jose Siqueira Filho, nesta cidade e comarca de Osvaldo Cruz-SP

### DAS BENFEITORIAS

Contendo, como benfeitorias: Uma um prédio residencial de alvenaria de tijolos em péssimo estado de conservação, inclusive com

Av. Brasil, 1250 - CEP 17700-000 - Centro - Osvaldo Cruz / SP  
Fone: (18) 3528-1134 - E-mail: [dicaimeis@hotmail.com](mailto:dicaimeis@hotmail.com) - Site: [www.dicaimeis.com.br](http://www.dicaimeis.com.br)





Vende, Compra e Administra.  
**(18) 3528-1134**

CRECI: 12843-J

problemas estruturais graves; sob nº 797 da Av. Jose Siqueira Filho na cidade de Osvaldo Cruz-SP, alem das benfeitorias Públicas tais como: água encanada, luz elétrica, guias, sarjetas, asfalto, e iluminação pública.

### CONCLUSÃO

Usando de nossos conhecimentos profissionais e considerando ainda, sua localização, seu estado de conservação, e as atuais condições do mercado de compra e venda de imóveis, neste local, chegamos à conclusão que o seu preço para comercialização é de: aproximadamente:  
- R\$-250.000,00(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Osvaldo Cruz 18 de Agosto de 2016

  
"DICA IMÓVEIS LTDA."  
CNPJ-53.311.379/0001-17  
JOSE DIVINO ROSALIA  
CRECI-35.839-0

Av. Brasil, 1250 - CEP 17700-000 - Centro - Osvaldo Cruz / SP  
Fone: (18) 3528-1134 - E-mail: dicaimoveis@hotmail.com - Site: www.dicaimoveis.com.br

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Eng.º Civil CREA 5060445789

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE OSVALDO CRUZ-SP.

## AÇÃO DE EXECUÇÃO

BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A

RODO JOTA TRANSPORTES LTDA, ALCIR MARTINS E  
RICARDO JANOTA MARTINS

FEITO Nº 08/2000


JOSÉ RICARDO NAKATANI, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte :

# LAUDO

Ao protocolar o Laudo de Avaliação na presente data, venho respeitosamente à presença de V. Exa. requerer o levantamento de seus honorários profissionais já depositados, com a expedição da respectiva guia judicial.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Oswaldo Cruz, 26 de julho de 2009.

  
JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Eng.º Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial



*Cálculo do valor da benfeitoria :*

$$V_b = V_c \times A_b \times F_{oc} \times F_c$$

*Substituindo temos:*

$$V_b = R\$ 1.100,00/m^2 \times 584,42 m^2 \times 0,448 \times 0,55$$

$$V_b = R\$ 148.644,00$$

**$V_b = R\$ 148.644,00$  (cento e quarenta e oito mil, seiscentos e quarenta e quatro reais)**

### 6.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL -VI

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$VI = V_t + V_b$$

*Onde:*

VI= valor do imóvel

Vt= valor do terreno

Vb= valor da construção

*Substituindo, tem-se:*

$$VI = R\$ 106.000,00 + R\$ 148.644,00$$

**$VI = R\$ 254.644,00$  (duzentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e quatro reais)**

109  
me.  
81

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

### **8. ENCERRAMENTO:-**

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas de papel formato A4 impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos :

**ANEXO I - TABELADE ROSS-HEIDECKE**

**ANEXO II - TABELA 1 - DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO**

**ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Nestes Termos  
Pede Deferimento

Oswaldo Cruz, 26 de julho de 2009.

  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial



No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

### 8. ENCERRAMENTO:-

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas de papel formato A4 impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos :

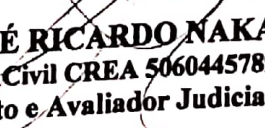
**ANEXO I - TABELADE ROSS-HEIDECHE**

**ANEXO II - TABELA 1 - DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO**

**ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Nestes Termos  
Pede Deferimento

Osvaldo Cruz, 26 de julho de 2009.

  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial

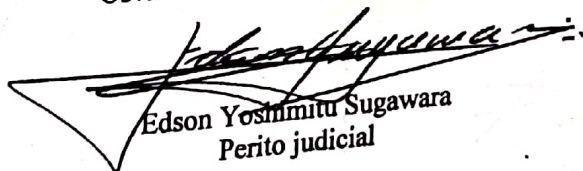
LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA DE UM IMÓVEL URBANO OBJETO DO  
PROCESSO 690/2007 - 1ª VARA CIVEL

Processo 690/2.007

RESPOSTAS AOS QUESITOS DA FL 114

- a) Não é possível, visto que o imóvel já se encontra com nova pintura, como está ilustrado em fotos anexas.
- b) Não é possível precisar a causa das avarias em questão. Também não foi observado problemas estruturais, pois os mesmos não poderão ser corrigidos com pinturas e ou tratamentos superficiais, os problemas dessa natureza exigem grandes montas de serviços, tais como reforços estruturais, através de técnicas de engenharia empregados na recuperação das fundações ou escoras adicionais com suplementos estruturais. Isto envolve demolição e reestruturação e restauração da construção. No caso em questão o que se pode afirmar é que houve um certo descuido no tratamento superficial do imóvel, isto é pequenos reparos de micro-fissuras decorrentes das intempéries e da idade ( tempo de uso), e também dos reparos usuais que toda construção necessita periodicamente.
- c) Todas as construções são factíveis de restaurações ao longo do seu tempo de uso, mesmo que sejam usadas as técnicas de última geração. Mesmo os materiais mais rígidos e resistentes, têm o seu tempo útil, um dia ele terá que ser reparado. No caso em especial, analisando-se as fotos iniciais, não houve a preocupação dos reparos superficiais necessários, o que torna uma construção com aparências de ruínas, é o que acontece nas construções em abandono. O tratamento superficial é necessário se fazer periodicamente, justamente para proteger a estrutura da construção, pois o mesmo é que protege a sua estrutura, é o seu invólucro de proteção, onde nomeamos tecnicamente de revestimentos estruturais.
- d) Seria redundância da minha parte se fosse responder a este quesito, pois as anteriores explicam detalhadamente a questão.
- e) Não são necessárias outras considerações.

Oswaldo Cruz, 13 de maio de 2.009

  
Edson Yoshimitu Sugawara  
Perito judicial



102  
9/10  
me  
TP

Processo nº690/2007.

TESTEMUNHA DA AUTORA

Nome: MARIA APARECIDA DA SILVA, com qualificação em apartado.

As de costume disse nada. Compromissada e inquirida pelo MM Juiz de Direito na forma e sob as penas da Lei respondeu: conheço o imóvel dos autos desde de antes da locação. Estive no imóvel em 2001/2002. O imóvel estava totalmente pintado e excelente estado de conservação. Depois, estive no imóvel em 2007, e o bem estava totalmente deteriorado. O chão estava estragado, as paredes não tinham pintura, a piscina estava sem água com o motor estragado e a sauna não funcionava. Antes da locação a piscina funcionava normalmente. Sei disso tudo porque eu trabalhava no imóvel, como empregada doméstica. Só voltei a entrar no imóvel após a locação, quando voltei a trabalhar lá. Sou empregada domestica da filha da autora. Durante a locação não entrei no imóvel. Voltei a entrar no imóvel, no mesmo dia em que o réu desocupou. As reperguntas constam de termo. NADA MAIS. Do que para constar lavrei o presente que vai devidamente assinado.-  
Eu \_\_\_\_\_ / Kelle Cristina Brene, escrevente, digitei e imprimi.

MM JUIZ:

PATRONO(A) DO(A) AUTOR(A):

PATRONO(A) DO(A) REQUERIDO(A):

TESTEMUNHA:

AUTOR(A):

REQUERIDO(A):

*Maria Aparecida da Silva*  
*que foi minha filha*  
*[Signature]*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
Avenida Estados Unidos, 480, . - Jardim das Bandeiras  
CEP: 17700-000 - Osvaldo Cruz - SP  
Telefonic: (18) 3528-1817 - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

### CONCLUSÃO

Aos, 14 de março de 2019, faço estes autos conclusos ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da comarca de Osvaldo Cruz-SP.

### DECISÃO

Processo nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DAYANE APARECIDA RODRIGUES MENDES

Vistos.

Observando a impugnação por parte dos Executados Rodo Jota Transportes Ltda e outros ao auto de avaliação juntado às fls.169/171 e, atendo à avaliação datada de 26/07/2009, por perito Engenheiro Civil, juntada às fls.70/81, determino, a reavaliação do imóvel matriculado sob o nº 12.514 do Registro desta comarca por JOSÉ RICARDO NAKATANI, independentemente de compromisso.

Arbitro seus honorários em 1 salário mínimo que serão suportados por parte dos impugnantes, com depósito em 30 dias.

No mesmo prazo, entregue o perito o laudo de avaliação e deem-se vista aos litigantes a respeito.

Intimem-se e cumpra-se.

Osvaldo Cruz, 14 de março de 2019.

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

Processo nº 0002937-29.2000.8.26.0407 - p. 1

192  
m

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MARTINS KELLNER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB0000000V9FX.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
Avenida Estados Unidos, 480, . - Jardim das Bandeiras  
CEP: 17700-000 - Osvaldo Cruz - SP  
Telefone: (18) 3528-1817 - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO  
Aos, 14 de março de 2019, faço estes autos conclusos ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). MM(a).  
Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da comarca de Osvaldo Cruz-SP.

DECISÃO

Processo nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DAYANE APARECIDA RODRIGUES MENDES

Vistos.

Observando a impugnação por parte dos Executados Rodo Jota Transportes Ltda e outros ao auto de avaliação juntado às fls.169/171 e, atendo à avaliação datada de 26/07/2009, por perito Engenheiro Civil, juntada às fls.70/81, determino, a reavaliação do imóvel matriculado sob o nº 12.514 do Registro desta comarca por JOSÉ RICARDO NAKATANI, independentemente de compromisso.

Arbitro seus honorários em 1 salário mínimo que serão suportados por parte dos impugnantes, com depósito em 30 dias.

No mesmo prazo, entregue o perito o laudo de avaliação e deem-se vista aos litigantes a respeito.

Intimem-se e cumpra-se.

Osvaldo Cruz, 14 de março de 2019.

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

Processo nº 0002937-29.2000.8.26.0407 - p. 1

192  
m  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MARTINS KELLNER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB0000000V9FX.



195  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de Osvaldo Cruz  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
Avenida Estados Unidos, 480, - - Jardim das Bandeiras  
CEP: 17700-000 - Osvaldo Cruz - SP  
Telefone: (18) 3528-1817 - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

### CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, haver decorrido o prazo sem o depósito dos honorários por parte da impugnante Rodo Jota Transportes Ltda.

### CONCLUSÃO

Aos, 30 de julho de 2019, faço estes autos conclusos ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). MM(ª). Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da comarca de Osvaldo Cruz-SP.

### DESPACHO

Processo nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). GUILHERME EDUARDO MARTINS KELLNER

Vistos.

Intime-se por carta a impugnante Rodo Jota Transportes Ltda, na pessoa do representante, ao depósito dos honorários periciais em 30 dias, sob pena de preclusão da prova pericial.

Osvaldo Cruz, 30 de julho de 2019.

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 OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA  
Avenida Estados Unidos, 480 - Osvaldo Cruz-SP - CEP 17700-000  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1962

### CARTA DE INTIMAÇÃO

Processo Físico nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda

A(o)  
Rodo Jota Transportes Ltda  
AV BRASIL, 1.768, Centro  
OSVALDO.CRUZ-SP  
CEP: 17.700-000

Em cumprimento à determinação do(a) Dr(a). DAYANE APARECIDA RODRIGUES MENDES, MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara do Foro de Osvaldo Cruz, Estado de São Paulo, fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** para os atos e termos da ação em epígrafe, nos termos do seguinte r. despacho: "Vistos. Intime-se por carta a impugnante Rodo Jota Transportes Ltda, na pessoa do representante, ao depósito dos honorários periciais em 30 dias, sob pena de preclusão da prova pericial."

Esclareço a Vossa Senhoria que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta **intimação** se efetivou.

Nelson Munemitsu Furuken, Diretor. Osvaldo Cruz, 04 de outubro de 2019.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON MUNEMITSU FURUKEN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB00000000Y4JR.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSVALDO CRUZ**  
**FORO DE OSVALDO CRUZ**  
**2ª VARA**

Avenida Estados Unidos, 480, ., Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000, Fone:  
(18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 0002937-29.2000.8.26.0407  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários  
Requerente: Banco Bamerindus do Brasil Sa  
Requerido: Rodo Jota Transportes Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME EDUARDO MARTINS KELLNER**

Trata-se de ação de execução forçada ajuizada por Banco Bamerindus do Brasil S/A, em face de RODO JOTA TRANSPORTES LTDA; ALCIR MARTINS e RICARDO JANOTA MARTINS.

Inicial em fls. 02/04 em que se narra que a primeira executada confessou ser devedora de R\$ 85.000,00. Os outros executados seria Intervenientes Hipotecantes Garantidores. Ocorre que a executada não procedeu ao pagamento. Pedese o pagamento de R\$ 119.002,88 e subsidiariamente a penhora do bem imóvel dado em hipoteca.

Manifestação pelos executados em fls. 32/33 em que alegam ter ajuizado ação revisional anterior (processo n. 206/98 da primeira Vara desta Comarca), obtendo antecipação de tutela.

Manifestação pelo exequente no sentido de que a presente execução observa a sentença proferida no processo citado.

Avaliação por oficial de Jutiça em fls. 171, entendendo o valor como de R\$ 550.000,00

Pedido de alienação do bem em hasta pública pelo exequente em fls. 179.

Impugnação ao auto de avaliação pelos executados em fls. 182/184.

Decisão pela reavaliação do imóvel em fls. 192.

A.R. negativo em fls. 197/198.

Manifestação do exequente pelo prosseguimento do processo 203/204.

Processo nº 0002937-29.2000.8.26.0407 - p. 1

205  
m  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MARTINS KELLNER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB00000012FXF.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSVALDO CRUZ**  
**FORO DE OSVALDO CRUZ**  
**2ª VARA**

Avenida Estados Unidos, 480, ., Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000, Fone:  
(18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

206  
m

É o breve relatório. Decido.

Assiste razão ao exequente no que se refere à necessidade de atualização dos endereços pelos executados no âmbito processual.

Percebe-se que a carta com A.R. foi encaminhada ao endereço correto.

Destaco, ainda, que eventual avaliação a maior beneficia os executados, não havendo real interesse em ter o bem avaliado em valor inferior.

Assim, de rigor a determinação de hasta pública para a venda do bem hipotecado.

Deverá a alienação ser feita por intermédio de leiloeiro público credenciado perante o Tribunal de Justiça de São Paulo (art. 880, caput). Fixo o prazo de 05 dias para que a alienação seja efetivada (§1º). O preço mínimo será o de 70% da avaliação (art. 885), conforme jurisprudência firmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP AI 2085280-75.2018.8.26.0000, rel. Marcondes D'Ángelo, 25ª Câmara de Direito Privado, julgamento em 16/08/2018). O que for abaixo disso será considerado vil (art. 891, parágrafo único, CPC).

A forma de pagamento deverá ser por depósito judicial ou por meio eletrônico, devendo ser realizado de imediato pelo arrematante (art. 892).

Alienado o bem: realize-se o termo (com assinatura do juiz, exequente, adquirente e executado) e a carta de entrega ao adquirente (§2º e II).

Designo como leiloeiro público a "LANÇE JUDICIAL" ante a não indicação de outro pelo exequente (art. 883). Os dados do leiloeiro serão discriminados ao final desta decisão.

Deverá o leiloeiro público cumprir as determinações do art. 884 do CPC, em especial publicar o edital, anunciando a alienação; receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação e prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá (art. 886, CPC) a descrição do bem penhorado com suas características, o valor de avaliação do bem, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro designado, o local onde bem está, o sítio na rede mundial de computadores (que será o <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados os lances) e o período em que se realizará o leilão e a indicação do local, dia e hora de segundo leilão presencial para a hipótese de não haver interessado no primeiro (art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE OSVALDO CRUZ  
FORO DE OSVALDO CRUZ  
2ª VARA

Avenida Estados Unidos, 480, -, Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000, Fone:  
(18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

É o breve relatório. Decido.

Assiste razão ao exequente no que se refere à necessidade de atualização dos endereços pelos executados no âmbito processual.

Percebe-se que a carta com A.R. foi encaminhada ao endereço correto.

Destaco, ainda, que eventual avaliação a maior beneficia os executados, não havendo real interesse em ter o bem avaliado em valor inferior.

Assim, de rigor a determinação de hasta pública para a venda do bem hipotecado.

Deverá a alienação ser feita por intermédio de leiloeiro público credenciado perante o Tribunal de Justiça de São Paulo (art. 880, caput). Fixo o prazo de 05 dias para que a alienação seja efetivada (§1º). O preço mínimo será o de 70% da avaliação (art. 885), conforme jurisprudência firmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP AI 2085280-75.2018.8.26.0000, rel. Marcondes D'Ângelo, 25ª Câmara de Direito Privado, julgamento em 16/08/2018). O que for abaixo disso será considerado vil (art. 891, parágrafo único, CPC).

A forma de pagamento deverá ser por depósito judicial ou por meio eletrônico, devendo ser realizado de imediato pelo arrematante (art. 892).

Alienado o bem: realize-se o termo (com assinatura do juiz, exequente, adquirente e executado) e a carta de entrega ao adquirente (§2º e II).

Designo como leiloeiro público a "LANCE JUDICIAL" ante a não indicação de outro pelo exequente (art. 883). Os dados do leiloeiro serão discriminados ao final desta decisão.

Deverá o leiloeiro público cumprir as determinações do art. 884 do CPC, em especial publicar o edital, anunciando a alienação; receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação e prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà (art. 886, CPC) a descrição do bem penhorado com suas características, o valor de avaliação do bem, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro designado, o local onde bem está, o sítio na rede mundial de computadores (que será o <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados os lances) e o período em que se realizará o leilão e a indicação do local, dia e hora de segundo leilão presencial para a hipótese de não haver interessado no primeiro (art.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSVALDO CRUZ**  
**FORO DE OSVALDO CRUZ**  
**2ª VARA**

Avenida Estados Unidos, 480, ., Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000, Fone:  
(18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

886, CPC).

Caso o primeiro leilão não tenha êxito, realize-se um segundo, cujo patamar de lances mínimos deverá ser superior a 50% do valor de avaliação, conforme entendimento firmado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (AI 2157885-19.2018.8.26.0000, rel. Adilson de Araújo, 31ª Câmara de Direito Privado, data do julgamento 08/10/2018), que se estenderá por 20 dias.

O leiloeiro público adotará providências para a ampla divulgação da alienação (art. 887, CPC). A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão (§1º), devendo o edital ser publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente que o leilão se realizará de forma eletrônica (§2º). O edital do leilão deverá também observar o Provimento CSM nº 1.625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico

Cientifiquem-se da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência (art. 889, CPC), o executado por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído, por carta registrada ou edital (I); os credores reais ou com penhora anteriormente averbada (para formalizar a cientificação destes, deverá o credor peticionar no feito em 05 dias já com as custas da carta postal/mandado recolhidas, salvo se a cientificação for feita por carta precatória) (V). Verifique-se se há outros mencionados no art. 889 (coproprietário, titular de usufruto etc), devendo o credor promover a cientificação dos mesmos em 05 dias, recolhendo as custas de forma antecipada da diligência.

O devedor será considerado cientificado por carta postal na ocorrência da hipótese prevista no art. 274, parágrafo único, do CPC (mudança de endereço sem informar o juízo).

Fixo a comissão no patamar de 5% sobre o valor do lance do vendedor a ser pago pelo arrematante (art. 884, parágrafo único).

O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem.

Coloque a serventia o presente processo nas filas de prazo quanto às diligências que devam ser realizadas pelo exequente, pelo leiloeiro e atos a serem cumpridos pela serventia.

Intime-se.

Dados do leiloeiro: "LANCE JUDICIAL", Lance Consultoria em

**Processo nº 0002937-29.2000.8.26.0407 - p. 3**

207  
m

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME EDUARDO MARTINS KELLNER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o processo 0002937-29.2000.8.26.0407 e o código BB00000012FXF.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSVALDO CRUZ**  
**FORO DE OSVALDO CRUZ**  
**2ª VARA**

Avenida Estados Unidos, 480, ., Jardim das Bandeiras - CEP 17700-000, Fone:  
(18) 3528-1817, Osvaldo Cruz-SP - E-mail: osvaldocruz2@tjsp.jus.br

Aliações Judiciais Eletrônicas LTDA, CNPJ nº 15.086.104/0001-38,  
www.Lancejudicial.com.br, telefones (11) 3522 9004, (13) 4062 9004, (150) 4062 9004,  
(19) 4062 9004, (140) 3717 0091, (12) 3212 0095, (16) 3717 0893 e (17) 2932 0897,  
regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização das praças  
(Processo nº 2012/71827-STI), sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico

Osvaldo Cruz, 10 de dezembro de 2020.



209  
M

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0305/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/08/2021. Considera-se a data de publicação em 17/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Claudio Mauricio da Costa Megna (OAB 65029/SP)  
Raul Reinaldo Morales Cassebe (OAB 24308/SP)  
SADI BONATTO (OAB 10011/PR)  
FERNANDO JOSE BONATTO (OAB 25698/PR)

Teor do ato: "É o breve relatório. Decido. Assiste razão ao exequente no que se refere à necessidade de atualização dos endereços pelos executados no âmbito processual. Percebe-se que a carta com A.R. foi encaminhada ao endereço correto. Destaco, ainda, que eventual avaliação a maior beneficia os executados, não havendo real interesse em ter o bem avaliado em valor inferior. Assim, de rigor a determinação de hasta pública para a venda do bem hipotecado. Deverá a alienação ser feita por intermédio de leiloeiro público credenciado perante o Tribunal de Justiça de São Paulo (art. 880, caput). Fixo o prazo de 05 dias para que a alienação seja efetivada (§1º). O preço mínimo será o de 70% da avaliação (art. 885), conforme jurisprudência firmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP AI 2085280-75.2018.8.26.0000, rel. Marcondes D'Ángelo, 25ª Câmara de Direito Privado, julgamento em 16/08/2018). O que for abaixo disso será considerado vil (art. 891, parágrafo único, CPC). A forma de pagamento deverá ser por depósito judicial ou por meio eletrônico, devendo ser realizado de imediato pelo arrematante (art. 892). Alienado o bem: realize-se o termo (com assinatura do juiz, exequente, adquirente e executado) e a carta de entrega ao adquirente (§2º e II). Designo como leiloeiro público a "LANÇE JUDICIAL" ante a não indicação de outro pelo exequente (art. 883). Os dados do leiloeiro serão discriminados ao final desta decisão. Deverá o leiloeiro público cumprir as determinações do art. 884 do CPC, em especial publicar o edital, anunciando a alienação; receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação e prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá (art. 886, CPC) a descrição do bem penhorado com suas características, o valor de avaliação do bem, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro designado, o local onde bem está, o sítio na rede mundial de computadores (que será o <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados os lances) e o período em que se realizará o leilão e a indicação do local, dia e hora de segundo leilão presencial para a hipótese de não haver interessado no primeiro (art. 886, CPC). Caso o primeiro leilão não tenha êxito, realize-se um segundo, cujo patamar de lances mínimos deverá ser superior a 50% do valor de avaliação, conforme entendimento firmado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (AI 2157885-19.2018.8.26.0000, rel. Adilson de Araújo, 31ª Câmara de Direito Privado, data do julgamento 08/10/2018), que se estenderá por 20 dias. O leiloeiro público adotará providências para a ampla divulgação da alienação (art. 887, CPC). A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão (§1º), devendo o edital ser publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente que o leilão se realizará de forma eletrônica (§2º). O edital do leilão deverá também observar o Provimento CSM nº 1.625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico Cientifiquem-se da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência (art. 889, CPC), o executado por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído, por carta registrada ou edital (I); os credores reais ou com penhora anteriormente averbada (para formalizar a cientificação destes, deverá o credor peticionar no feito em 05 dias já com as custas da carta postal/mandado recolhidas, salvo se a cientificação for feita por carta precatória) (V). Verifique-se se há outros mencionados no art. 889 (coproprietário, titular de usufruto etc), devendo o credor promover a cientificação dos mesmos em 05 dias, recolhendo as custas de forma antecipada da diligência. O devedor será considerado cientificado por carta postal na ocorrência da hipótese prevista no art. 274, parágrafo único, do CPC (mudança de endereço sem informar o juízo). Fixo a comissão no patamar de 5% sobre o valor do lance do vendedor a ser pago pelo arrematante (art. 884, parágrafo único). O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Coloque a serventia o presente processo nas filas de prazo quanto às diligências que devam ser realizadas pelo exequente, pelo leiloeiro e atos a serem cumpridos pela

210  
M

serventia. Intime-se. Dados do leiloeiro: "LANCE JUDICIAL", Lance Consultoria em Aliações Judiciais Eletrônicas LTDA, CNPJ nº 15.086.104/0001-38, www.Lancejudicial.com.br, telefones (11) 3522 9004, (13) 4062 9004, (150) 4062 9004, (19) 4062 9004, (140) 3717 0091, (12) 3212 0095, (16) 3717 0893 e (17) 2932 0897, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização das praças (Processo nº 2012/71827-STI), sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico"

Osvaldo Cruz, 16 de agosto de 2021.

Mauro Sergio Orlandi Ruiz  
Escrevente Técnico Judiciário



198

**CORREIOS CE** **COMPROVAÇÃO DE ENTREGA** **AGÊNCIA e** **DATA DE POSTAGEM**  
**REMESSA LOCAL**

**DESTINATÁRIO**  
 A(o) Rodo Jota Transportes Ltda  
 AV BRASIL, 1.768, Centro  
 OSVALDO.CRUZ-SP  
 CEP: 17.700-000

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO CE**  
 Foro de Osvaldo Cruz - Cartório da 2ª Vara Judicial  
 Avenida Estados Unidos, 480  
 17700-000 Osvaldo Cruz-SP

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**  
 Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente  
 Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido  
 Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros:  
 ( ) Informação prestada pelo porteiro ou síndico. ( ) Reintegrado ao Serviço Postal em \_\_\_\_\_

**TENTATIVAS DE ENTREGA**  
 1º \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h  
 2º \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h  
 3º \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h

**ATENÇÃO:**  
 Após 3(três) tentativas de entrega, devolver o objeto.

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**  
 \_\_\_\_\_

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**  
 \_\_\_\_\_

**DATA DA ENTREGA**  
 \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**CE** 0912804972010-SPM  
 TJSP Correios

**AC OSVALDO CRUZ**  
 16 OUT 2019

**OSVALDO CRUZ**  
 18 OUT 2019

**CARIMBO**  
 UNIDADE DE ENTREGA

**RECEBIMENTO TABEL**  
 Matrícula 81121359

**RECEBIMENTO TABEL**  
 Matrícula 81121359

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

38.0023