

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CARTA PRECATÓRIA – AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO - PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1005687-19.2020.8.26.0008**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Executado: **José Salino Augusto e outros**
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**
 Valor da Causa: **R\$ 255.915,52**

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Cláudio Pereira França, MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à **AVALIAÇÃO** e **ALIENAÇÃO** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: Imóvel situado na Rua dos Cravos, nº 500, no Bairro da Boa Vista, zona rural deste município e comarca de Atibaia SP, que assim se descreve e confronta: " tem início no marco 01, distante 99,48 metros do ponto A, localizado na confluência projetada da rua dos Cravos com a Estrada Municipal, cravado junto a divisa do imóvel usucapiendo com propriedade de Milton Fagundes; daí segue no alinhamento da rua dos Cravos, lado esquerdo desta, de que da Estrada Municipal se dirige ao imóvel usucapiendo, no rumo NW 57°10'17" e distância de 47,96 metros, até atingir o ponto 02, daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Rodolfo Canfalomieir e Hélio Giannini, no rumo SW 36°43'29" e distância de 114,48 metros, até atingir o ponto 03, daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Ercole Crescentini e Anna Crescentini, por rumo SE 86° 11' 58" e distância de 64,29 metros até atingir o ponto 04; daí deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade Milton Fagundes, por rumo NE 32° 30'08" e distância de 83,02 metros até atingir o ponto 01, origem desta descrição, encerrando a área de 5.079,78 metros quadrados. Matrícula: 88.396

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

1005687-19.2020.8.26.0008



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria, 257, Sala 209, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2295-6770, São Paulo-SP - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

PROCURADORE(S): Dr(a). Sandro Marcondes Rangel, OAB nº 172256/SP, Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP) e Luis Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos (OAB 336898/SP)

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. São Paulo, 05 de julho de 2022. Claudio Ferreira Dias, Diretor Técnico de Divisão.

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



8586000003-9 19700185112-7 20590150803-2 02920221201-5

fls. 3



Evite Fraudes! Antes de finalizar o pagamento no seu banco verifique os dados do beneficiário!

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Balthy Servicos, Participacoes e Investimentos Lt			07 - Data de Vencimento 01/12/2022		
02 - Endereço Rua Professor Filadelfo Azevedo Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 319,70		
03 - CNPJ Base / CPF 17.219.175	04 - Telefone (11)4719-6440	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 220590150803029	
06 - Observações Foro Deprec: Foro De Atibaia - Proc. Origem 1005687-19.2020.8.26.0008 - Foro Regional Viii - Tatuapé			Emissão: 01/12/2022		
10 - Autenticação Mecânica				Via do Banco	

220590150803029-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP	01 - Código de Receita – Descrição Documento Detalhe 233-1		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123302 - CARTAS PRECATÓRIAS	19 - Qtde Serviços: 1
	15 - Nome do Contribuinte Balthy Servicos, Participacoes e Investimentos Lt		03 - Data de Vencimento 01/12/2022		06 -	09 - Valor da Receita R\$ 319,70	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
	16 - Endereço Rua Professor Filadelfo Azevedo Sao Paulo SP		04 - Cnpj ou Cpf 17.219.175/0001-97		07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 220590150803029-0001 Emissão: 01/12/2022	17 - Observações Foro Deprec: Foro De Atibaia - Proc. Origem 1005687-19.2020.8.26.0008 - Foro Regional Viii - Tatuapé			08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 319,70	

8586000003-9 19700185112-7 20590150803-2 02920221201-5

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Balthy Servicos, Participacoes e Investimentos Lt			07 - Data de Vencimento 01/12/2022		
02 - Endereço Rua Professor Filadelfo Azevedo Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 319,70		
03 - CNPJ Base / CPF 17.219.175	04 - Telefone (11)4719-6440	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 220590150803029	
06 - Observações Foro Deprec: Foro De Atibaia - Proc. Origem 1005687-19.2020.8.26.0008 - Foro Regional Viii - Tatuapé			Emissão: 01/12/2022		
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2022 às 17:58, sob o número 10097162120228260048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código AB572F8.



Conta de débito: N° Banco: 237 | Agência: 197 | Conta: 2151-2 | Tipo: Conta-Corrente
 Canal de pagamento: Net Empresa
 Data de pagamento: 01/12/2022
 N° de controle: 969.245.484.153.900.513

Horário: 14:47:44

Empresa: **BALTHY SERVICOS, PARTIC. E INVESTIMENTOS** | CNPJ: 17.219.175/0001-97

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

N° de controle do

DARE: **220590150803029**

Valor: **R\$ 319,70**

Código de barras

85860000003-9 19700185112-7 20590150803-2 02920221201-5

Autenticação Bancária

083.238.463

Autenticação

V*5r@BbC #TTE7AWQ jwJaOHij MVynxJQW r#?WnhOD yxuh73HM HQdrWPOE X5U8AQR
 CxXyZ9uE yujMhLuk fiRjNXWx xmOGkVP4 qX7RBS8q UeIFLSxe Z1*9AfzA 2fH2q*mG
 AeE9EVHw eqUfXluJ oRjNqmrq T8vuVdtj 2wkse?Nd bmEU@wGR 00500122 00390019

Comprovante de pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT-126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo nº SF-13836-561535/1999

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente

Alô Bradesco
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones consulte o site
Fale Conosco

Ouvidoria

0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022112918305708 ^{fls. 5}
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Maria Teresa Casali R. Bastos		062.749.128-60	
Nº do processo	Unidade		CEP
0002099-50.2022	27ª Vara Cível Foro de Tatuapé		
Endereço			Código
			120-1
Histórico			Valor
Taxa despesa postal para intimação dos credores das averbações Av.5			59,40
			Total
			59,40

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 594051174006 112010000623 749128607081



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022112918305708
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Maria Teresa Casali R. Bastos		062.749.128-60	
Nº do processo	Unidade		CEP
0002099-50.2022	27ª Vara Cível Foro de Tatuapé		
Endereço			Código
			120-1
Histórico			Valor
Taxa despesa postal para intimação dos credores das averbações Av.5			59,40
			Total
			59,40

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 594051174006 112010000623 749128607081



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022112918305708
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Maria Teresa Casali R. Bastos		062.749.128-60	
Nº do processo	Unidade		CEP
0002099-50.2022	27ª Vara Cível Foro de Tatuapé		
Endereço			Código
			120-1
Histórico			Valor
Taxa despesa postal para intimação dos credores das averbações Av.5			59,40
			Total
			59,40

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 594051174006 112010000623 749128607081



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
29/11/2022 - AUTO-ATENDIMENTO - 18.34.05
0523100523

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: LUIS F C R DIAS BASTOS

AGENCIA: 523-1 CONTA: 33.332-8

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86820000000-4 59405117400-6

11201000062-3 74912860708-1

Data do pagamento 29/11/2022

Valor Total 59,40
=====

DOCUMENTO: 112901

AUTENTICACAO SISBB:

2.B0B.A67.5F4.734.D86



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Carlos Faria, nº 255 - 7º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-446 - Tel: (11) 4614-5250

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 206

Prot.: 284.404 - Mat.: 88396 - Página 01 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
88.396

FICHA
01

IMÓVEL:- Imóvel situado na Rua dos Cravos, n. 500, no Bairro da Boa Vista, zona rural deste município e comarca de Atibaia-SP., que assim se descreve e confronta: "tem início no marco 01, distante 99,48 metros do ponto "A", localizado na confluência projetada da Rua dos Cravos com a Estrada Municipal, cravado junto a divisa do imóvel usucapiendo com propriedade de Milton Fagundes; daí, segue no alinhamento da Rua dos Cravos, lado esquerdo desta, de quem da Estrada Municipal se dirige ao imóvel usucapiendo, no rumo NW 57º10'17" e distância de 47,96 metros, até atingir o ponto 02; daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Rodolfo Canfalomieri e Helio Giannini, no rumo SW 36º43'29" e distância de 114,48 metros, até atingir o ponto 03; daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Ercole Crescentini e Anna Crescentini, por rumo SE 86º11'58" e distância de 64,29 metros até atingir o ponto 04; daí deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Milton Fagundes, por rumo NE 32º30'08" e distância de 83,02 metros até atingir o ponto 01, origem desta descrição, encerrando a área de 5.079,78 metros quadrados".

INCRA:- nº. 6240980128663, área total 7,3 - mod. fiscal 16,0 - n. de mod. fiscais 0,45 - NIRF: 3.691.608-0. Atibaia, 22 de março de 2005.

Joao de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

R.1-88.396- **USUCAPIÃO** - Em cumprimento ao r. Mandado de Registro expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Sr. Dr. Marcos Cosme Porto, nos Autos da Ação de usucapião, proc. n. 191/02, homologado por r. sentença de 20 de julho de 2004, transitada em julgado em 10/11/2004, foi atribuído o domínio do imóvel objeto desta matrícula a **IDAIR JOSÉ CHIES**, brasileiro, separado judicialmente, aposentado, RG. n. 5.377.320, CPF. n. 201.330.228-20; e **VANIA REGINA MONICO**, brasileira, solteira, comerciante, RG. n. 3.785.386, CPF. n. 071.933.008/49, residentes e domiciliados na Rua Magnolia, n. 229, Vila Gardenia, nesta cidade. Valor R\$. 3.424,65. Foi apresentada a comprovação da quitação do Imposto Territorial Rural, dos cinco últimos exercícios,

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8f0c059a1

Certidão emitida pelo SREI



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA DO CARMO DE REZENDE CAMPOS COUTO, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos do Estado de São Paulo, inscrita no Conselho de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo nº 1009886-29, 2021/8.26.0008 e código 4066733024. Para conferir o original, acesse o site <https://reaj.tjsp.jus.br/pastadigital/paobrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009886-29, 2021/8.26.0008 e código 4066733024.

Prot.: 284.404 - Mat.: 88396 - Página 02 de 05.

MATRÍCULA
88.396FICHA
01

VERSO

através da Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda Secretaria da Receita Federal em 01/12/2004, com validade até 01/06/2005, nº. 111D.8DD8.7D25.BCFC, bem como a apresentação do C.C.I.R. 2000/2001/2002 expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com recolhimento da taxa de serviços cadastrais. Atibaia, 22 de março de 2007.
[Microfilme nº. 187.347 de 15/03/2005 - Rolo nº. 3.009].

João de Amarante Leite
Escrevente Autorizado

R.2 - 88.396 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra lavrada em 17 de junho de 2005 (fls. 002 Livro 136) no Tabelião da cidade de Tuiuti/SP., os proprietários, já qualificados, Idair José Chies e Vania Regina Monico, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a **JOSÉ SALINO AUGUSTO**, RG. 5.348.517 SSP/SP. e CPF/MF. 701.129.248/91, brasileiro, gerente de vendas, casado pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6515/77, com **MARIA AMELIA DOS SANTOS AUGUSTO** (brasileira, professora, RG. 6.286.341 SSP/SP. e CPF/MF. 896.745.538/00), domiciliado na cidade de São Paulo/SP., onde reside na rua Zodiaco n. 559, Tatuapé, pelo preço de R\$ 180.000,00. Foram apresentados o CCIR/INCRA 2003/2004/2005, Recibo de Entrega de Declaração, DIAC, DIAT exercício 2004, e Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal sob n. 87bh.66A4.FDCE 7D02 em 19/12/2006, com validade até 19/06/2007. Atibaia, 19 de dezembro de 2006. O Escr. Autº,
(NIC. 199.555 DE 13/12/2006 - ROLº 34361)

Persio Ruas Martins Filho

Av.3-88.396 - CAUÇÃO LOCATÍCIA - Pelo Contrato de Locação passado na cidade de Guarulhos-SP., em 14/dezembro/2006, sendo partes: locadores - Gilson Lopes de Souza, brasileiro, casado, empresário, RG. n. 10.888.349-SP., CPF. n. 633.064.418-72; Maria Isabel Ferreira de Souza, brasileira, casada, empresaria, RG. n. 14.591.147-SP., CPF. n. 060.797.898-84, residentes e domiciliados na Avenida Paulo

CONTINUA NA FICHA 02.

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOÃO DE AMARANTE LEITE, Escrevente Autorizado, inscrita em OAB nº 1009886-29, 20/12/2006, sob o nº de inscrição profissional nº 1009886-29, 20/12/2006, e código AB66733024. Para conferir o original, acesse o site https://essaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009886-29, 20/12/2006 e código AB66733024.



Prot.: 284.404 - Mat.: 88396 - Página 03 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
88.396

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

Faccini, n. 1199, ap. 72-A - Jardim Maia, Guarulhos-SP., e Joaquina Ferreira, portuguesa, casada, empresaria, RNE. W-283475-R-SE., CPF. n. 136.071.848-60, residente e domiciliada na Avenida Paulo Faccini, n. 1199, ap. 71-A, Jardim Maia- Guarulhos-SP; e, locataria GABBOR INDUSTRIA E COMERCIO DE BORRACHAS LTDA., CNPJ/MF. n. 07.105.038/0001-78, com sede na Avenida Patos, n. 112, Cidade Industrial Satélite de São Paulo - Guarulhos-SP., os proprietários nno R.2, desta matricula JOSÉ SALINO AUGUSTO e sua esposa MARIA AMELIA DOS SANTOS AUGUSTO, já qualificados, ofereceram o imóvel desta matricula em **CAUÇÃO**, de garantia locatícia, nos termos do art. 38, § 1º da L.8245/91. Prazo da locação - 24 meses a iniciar-se em 15/12/2006 e termino 14/12/2008. Valor do contrato R\$. 69.000,00, constando do mesmo as demais cláusulas e condições. Atibaia, 09 de janeiro de 2007.

[Microfilme nº. 200.094 de 28/12/2006 - Rolo nº. 3.448].

João de Anarante Leite
Escrevente Autorizado

Av.04/88.396 - Protocolo n. 253.024 de 09/04/2012 - **CANCELAMENTO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA** - Pelo requerimento para cancelamento de caução de imóvel, passado, em 20/01/2012, foi autorizado pelos locadores GILSON LOPES DE SOUZA, MARIA ISABEL FERREIRA DE SOUZA e JOAQUINA FERREIRA, já qualificados, o **CANCELAMENTO** da Av.03 nesta matricula. Valor R\$ 69.000.00. Atibaia, 23 de abril de 2012. O Escrevente,

Emerson Luis Ladini

Av.05/88.396 - Protocolo n. 282.958 de 29/10/2014 - **CAUÇÃO** - Conforme Contrato de Locação, de 25 de julho de 2014, passado em Guarulhos-SP, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, os proprietários, JOSÉ SALINO AUGUSTO e sua mulher MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, já qualificados, ofereceram o imóvel aqui matriculado, a título de caução nos termos do art. 37 inciso I da Lei n. 8245/91, em garantia feita aos locadores: JOSÉ DAVID DE MENEZES ALÇADA DE MORAIS português, industrial, RNE W277792-1, CPF 030.109.888-34, casado com MARIA DE MARCHI DE MORAIS, italiana, empresária, RNE W277791-3, CPF 083.392.358-77; PATRICIA MELISSA DE MORAIS DE KEREJIAN, brasileira, industrial, casada, RG 22.768.101-0

(continua no verso)

anda

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Emerson Luis Ladini, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, inscrita no Conselho de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo nº 12.202.260.048. Para conferir o original, acesse o site https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8fc059ea1

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8fc059ea1

Prot.: 284.404 - Mat.: 88396 - Página 04 de 05.

MATRÍCULA
88.396FICHA
02

VERSO

SSP/SP, CPF 170.188.578-64; SANDRA PAULA DE MORAIS COELHO, brasileira, casada, assistente de diretoria, RG 22.768.102-2 SSP/SP, CPF 153.581.828-02; e MARCIA CRISTINA DE MORAIS DONATO, brasileira, casada, designer industrial, RG 22.768.108-3 SSP/SP, CPF 281.343.528-71, todos residentes e domiciliados em São Paulo-SP, locatário: GABBOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BORRACHAS LTDA, CNPJ 07.105.038/0001-78, com sede na Rua Antonio Mestriner, nº 66, Sítio Ipê Bonsucesso, Guarulhos-SP, da locação do imóvel situado na Rua Antonio Mestriner, nº 50 e 58, Bonsucesso, Guarulhos-SP, pelo prazo de 36 meses a começar em 01/08/2014 e terminar em 31/07/2017, sendo de R\$ 37.000,00 o aluguel mensal. Valor do contrato R\$ 1.332.000,00. Atibaia, 04 de novembro de 2014. O Escrevente,



Rafaela de Carvalho Couto Nacchi

Av.06/88.396 – Protocolo n. 330.192 de 04/04/2019 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** Pelo requerimento datado de 25/03/2019, instruído com a Certidão expedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, São Paulo-SP, datada de 12/09/2018, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, Processo nº 1008863-74.2018.8.26.0008, requerida por LIBRA II NP FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL, CNPJ: 18.563.847/0001-40, em face dos proprietários do imóvel aqui matricuíado JOSÉ SALINO AUGUSTO e sua mulher MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, já qualificados, e GIULIANO DOS SANTOS AUGUSTO, CPF nº 330.871.978-90 e RODRIGO DOS SANTOS AUGUSTO, CPF nº 301.067.198-90. Valor R\$ 41.991,81. Atibaia, 12 de abril de 2019. O Escrevente,
Selo digital: 120485331UH000039956YV193.



Emerson Luis Ladini

Av.07/88.396 – Protocolo Eletrônico n. 354.132 de 16/02/2021 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 3º Ofício Cível do Foro Regional Tatuapé - SP, em 15/02/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10023696220198260008, protocolo PH000354048, que CREDIT BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, move em face de 1) GABBOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BORRACHAS LTDA, 2) MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO e 3) GIULIANO DOS SANTOS AUGUSTO, já qualificados, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matricuíado, sendo nomeado depositário Maria

★
(continua na ficha 03)



Certidão emitida pelo SREI



Prot.: 284.404 - Mat.: 88396 - Página 05 de 05.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA
88.396

FICHA
03

Amélia dos Santos Augusto. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado, decisão de 21/01/2021, folhas: 463. Valor da causa: R\$ 400.065,17. Atibaia, 10 de março de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321ON000209378HM21Z.

Wagner Luis Constantino Vellani
Escrevente Autorizado

Francisco José de Camargo Viana

Av.08/88.396 – Protocolo n. 360.083 de 22/06/2021 - CANCELAMENTO DE PENHORA – Pelo mandado expedido em 14/06/2021, pela 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé-SP, extraído dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, proc. nº 1002369-62.2019.8.26.0008, procede-se à presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA PENHORA na Av.07. Valor R\$ 400.065,17. Ato isento de emolumentos em virtude do processo ter tramitado com justiça gratuita, conforme determinado nos Autos. Atibaia, 02 de julho de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485331XX000249476KR21M.

Emerson Luis Ladini

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº 88396 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária nos casos da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP. O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.

Atibaia-SP, 19 de maio de 2022.

Selo nº 1204853C3CH000349597IM22S

Consulte o selo em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Oficial:	Estado:	S. Fazenda	Reg. Civil	TJ	MP	ISS	Total
R\$: 38,17	R\$: 10,85	R\$: 7,43	R\$: 2,01	R\$: 2,62	R\$: 1,83	R\$: 0,76	R\$: 63,67

Para lavratura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

★

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Wagner Luis Constantino Vellani e Francisco José de Camargo Viana. Para conferir o original, acesse o site <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8f0c059a1. Para conferir o original, acesse o site <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8f0c059a1. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Wagner Luis Constantino Vellani e Francisco José de Camargo Viana. Para conferir o original, acesse o site <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8f0c059a1.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75217fae-7e54-43cc-8d51-993c8f0c059a1



EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1005687-19.2020.8.26.0008

BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, por seus advogados que esta subscrevem nos autos *da Execução de Título Extrajudicial* movido em face de **GIULIANO DOS SANTOS AUGUSTO, RODRIGO DOS SANTOS AUGUSTO, JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMELIA DOS SANTOS AUGUSTO**, vem, respeitosamente, requerer a penhora do imóvel de matrícula 88.396 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, de propriedade dos Executados **JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMELIA DOS SANTOS AUGUSTO**, conforme matrícula anexa, obtida em 05/05/2022.

1. Frise-se, que muito embora existam duas prenotações na matrícula do imóvel de dois processos movidos em face dos coexecutados, vale ressaltar que a averbação nº 7 já foi cancelada conforme Averbação 8, e a averbação 6 já foi objeto de mandado de averbação para cancelamento, o qual aguarda apenas ser registrado conforme documento anexo, não havendo óbice, portanto, para penhora pretendida muito menos a necessidade de intimação desses credores.

2. Assim, requer seja deferida a penhora do imóvel de propriedade dos coexecutados de matrícula 88.396 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, cm a intimação da penhora através do advogado devidamente constituído, expedindo-se ainda o respectivo mandado de avaliação do bem, o qual deverá ser cumprido pelo Sr. Oficial de Justiça nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil vigente, haja vista não ser necessário conhecimento especializado para tanto.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 192

3. Além disso, no intuito de preservar a penhora e evitar eventual aquisição de adquirente de boa-fé, faz necessária a expedição de mandado de averbação da penhora na matrícula do imóvel através do sistema ARISP, para evitar dano futuro a terceiros.

4. Por fim, cumpre ressaltar que o crédito exequendo atualmente corresponde à quantia de **R\$ 378.680,80** (trezentos e setenta e oito mil seiscentos e oitenta reais e oitenta centavos), conforme planilha de cálculo anexa.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 09 de maio de 2022.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
 Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
 CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1005687-19.2020.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Executado: **José Salino Augusto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Pereira França**

Vistos.

1) Ante o teor da certidão do Cartório de Registro Imobiliário, comprovando a titularidade do bem, **DEFIRO** a constrição do imóvel de acordo com o art. 831, 844 e 845, § 1º, todos do NCPC, independentemente da lavratura de termo de penhora, ficando por este ato os devedores, nomeados fiéis depositários do imóvel sob a matrícula 88.396 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia: (imóvel situado na Rua dos Cravos, nº 500, no Bairro da Boa Vista, zona rural deste município e comarca de Atibaia SP, que assim se descreve e confronta: " tem início no marco 01, distante 99,48 metros do ponto A, localizado na confluência projetada da rua dos Cravos com a Estrada Municipal, cravado junto a divisa do imóvel usucapiendo com propriedade de Milton Fagundes; daí segue no alinhamento da rua dos Cravos, lado esquerdo desta, de que da Estrada Municipal se dirige ao imóvel usucapiendo, no rumo NW 57°10'17" e distância de 47,96 metros, até atingir o ponto 02, daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Rodolfo Canfalomieir e Hélio Giannini, no rumo SW 36°43'29" e distância de 114,48 metros, até atingir o ponto 03, daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Ercole Crescentini e Anna Crescentini, por rumo SE 86° 11' 58" e distância de 64,29 metros até atingir o ponto 04; daí deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade Milton Fagundes, por rumo NE 32° 30'08" e distância de 83,02 metros até atingir o ponto 01, origem desta descrição, encerrando a área de 5.079,78 metros quadrados).

Prazo para embargos: 15 dias.

2) Regularmente representados nos autos, os executados ficam intimados pela imprensa oficial.

3) Oficie-se à 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, processo 1008.863-74.2018 (Av 06/88.396), comunicando da constrição ora levada a efeito, para os fins de direito.

Servirá a presente, por cópia, como ofício.

Providencie a Serventia o encaminhamento por *e-mail*.

4) Proceda-se a averbação da constrição pelo sistema ARISP, observando-se os dados constantes do rodapé da petição de fl.192 (casali.advocacia@hotmail.com) para que seja disponibilizado ao subscritor, a guia para pagamento dos custos devidos para a efetivação do ato, comprovando nos autos.

5) Como o imóvel situa-se na comarca de Atibaia, depreque-se a avaliação e alienação do mesmo, cabendo ao exequente comprovar a distribuição da mesma, tão logo seja disponibilizada, em 15 dias.

6) Nada sendo requerido ou providenciado em termos de prosseguimento, arquive-se com as cautelas de praxe.

Intime-se.

São Paulo, 07 de junho de 2022.

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

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP

Comarca: São Paulo

Foro: TATUAPÉ - Foro Regional

Vara: 2 OFICIO CÍVEL

Escrivão/Diretor: CLAUDIO FERREIRA DIAS

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 1005687-19.2020.8.26.0008

Exequirente(s)

BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 17.219.175/0001-97

Executado(a, os, as)

JOSE SALINO AUGUSTO

CPF: 701.129.248-91

MARIA AMELIA DOS SANTOS AUGUSTO

CPF: 896.745.538-00

GIULIANO DOS SANTOS AUGUSTO

CPF: 330.871.978-90

RODRIGO DOS SANTOS AUGUSTO

CPF: 301.067.198-90

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 367.000,00

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000443937

Comarca: ATIBAIA

Endereço do imóvel: Rua dos Cravos, 500

Bairro: Boa Vista

Município: ATIBAIA

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 0088396



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048 - Controle nº 2022/001855**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **Maria Amelia dos Santos Augusto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

Cuida-se de carta precatória emitida para cumprimento de ato (em parte) por Oficial de Justiça (avaliação).

Contudo, as Comarcas deprecada e deprecante estão inseridas na Central de Mandados Compartilhada, criada pelo Comunicado Conjunto nº 373/2022, o que veda a emissão de precatórias para o ato.

Assim, esclareça o exequente se pretende que a avaliação se dê por Perito.

Na inércia, devolva-se.

Intime-se.

Atibaia, 01 de dezembro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1016/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cuida-se de carta precatória emitida para cumprimento de ato (em parte) por Oficial de Justiça (avaliação). Contudo, as Comarcas deprecada e deprecante estão inseridas na Central de Mandados Compartilhada, criada pelo Comunicado Conjunto nº 373/2022, o que veda a emissão de precatórias para o ato. Assim, esclareça o exequente se pretende que a avaliação se dê por Perito. Na inércia, devolva-se. Intime-se."

Atibaia, 2 de dezembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

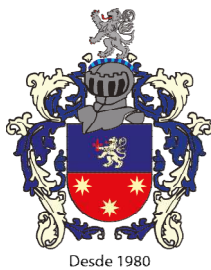
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1016/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/12/2022. Considera-se a data de publicação em 06/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cuida-se de carta precatória emitida para cumprimento de ato (em parte) por Oficial de Justiça (avaliação). Contudo, as Comarcas deprecada e deprecante estão inseridas na Central de Mandados Compartilhada, criada pelo Comunicado Conjunto nº 373/2022, o que veda a emissão de precatórias para o ato. Assim, esclareça o exequente se pretende que a avaliação se dê por Perito. Na inércia, devolva-se. Intime-se."

Atibaia, 5 de dezembro de 2022.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 19

**EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

**BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta
Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, diante do
despacho de fls., informar que não se opõe a realização da avaliação por Perito local,
nos termos do Comunicado Conjunto 373/2022.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 08 de dezembro de 2022.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjssp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1005687-19.2020.8.26.0008**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
Exequente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
Executado: **José Salino Augusto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Guilherme Amaral Toledo**

Vistos.

Cumpra-se a r. decisão monocrática de fls. 528/529, que concedeu a tutela de urgência, apenas para obstar eventual alienação do bem penhorado, até o julgamento do presente recurso pelo colegiado.

Oficie-se a comarca deprecada de Atibaia-SP (vide fl. 524) informando que o cumprimento da ordem de ALIENAÇÃO encontra-se suspenso até o julgamento do recurso de agravo interposto.

Servirá a presente como ofício, a ser encaminhado pela Serventia por email.

Intime-se.

São Paulo, 15 de dezembro de 2022.

**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 ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **Maria Amelia dos Santos Augusto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABRÍCIO AUGUSTO DIAS**

Vistos.

1) Fls. 20: Ciente. Prossiga-se por ora somente em relação à avaliação do bem.

2) Nomeio MARCO ANTONIO BIGATTO para avaliação do imóvel penhorado.

Intime-se por e-mail para aceitação do encargo e estimativa de honorários, encaminhando-lhe senha dos autos para análise de seu conteúdo.

Cadastre-se sua nomeação no Portal correspondente.

4) Com a estimativa, intime-se a parte exequente para que comprove o depósito dos honorários em 10 dias.

5) Comprovado o depósito, intime-se o perito para que inicie os trabalhos, devendo apresentar laudo no prazo de 30 dias, observando o teor do artigo 872 do Código de Processo Civil.

6) Com o laudo, intemem-se as partes por ato ordinatório para que digam em 5 dias, expedindo-se mandado de levantamento em favor do perito.

7) Em sua manifestação, deverá o exequente informar se a alienação permanece obstada.

Intime-se.

Atibaia, 19 de janeiro de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0046/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 20: Ciente. Prossiga-se por ora somente em relação à avaliação do bem. 2) Nomeio MARCO ANTONIO BIGATTO para avaliação do imóvel penhorado. Intime-se por e-mail para aceitação do encargo e estimativa de honorários, encaminhando-lhe senha dos autos para análise de seu conteúdo. Cadastre-se sua nomeação no Portal correspondente. 4) Com a estimativa, intime-se a parte exequente para que comprove o depósito dos honorários em 10 dias. 5) Comprovado o depósito, intime-se o perito para que inicie os trabalhos, devendo apresentar laudo no prazo de 30 dias, observando o teor do artigo 872 do Código de Processo Civil. 6) Com o laudo, intemem-se as partes por ato ordinatório para que digam em 5 dias, expedindo-se mandado de levantamento em favor do perito. 7) Em sua manifestação, deverá o exequente informar se a alienação permanece obstada. Intime-se."

Atibaia, 20 de janeiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0046/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/01/2023. Considera-se a data de publicação em 24/01/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 20: Ciente. Prossiga-se por ora somente em relação à avaliação do bem. 2) Nomeio MARCO ANTONIO BIGATTO para avaliação do imóvel penhorado. Intime-se por e-mail para aceitação do encargo e estimativa de honorários, encaminhando-lhe senha dos autos para análise de seu conteúdo. Cadastre-se sua nomeação no Portal correspondente. 4) Com a estimativa, intime-se a parte exequente para que comprove o depósito dos honorários em 10 dias. 5) Comprovado o depósito, intime-se o perito para que inicie os trabalhos, devendo apresentar laudo no prazo de 30 dias, observando o teor do artigo 872 do Código de Processo Civil. 6) Com o laudo, intemem-se as partes por ato ordinatório para que digam em 5 dias, expedindo-se mandado de levantamento em favor do perito. 7) Em sua manifestação, deverá o exequente informar se a alienação permanece obstada. Intime-se."

Atibaia, 23 de janeiro de 2023.

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
Requerido: **José Salino Augusto e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nesta data intimei o perito nomeado. Nada Mais.
Atibaia, 31 de janeiro de 2023. Eu, ____, Alexandre Marques Munhoz, Chefe
de Seção Judiciária.



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Autos nº: **1009716-21.2022.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, infra-assinado, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, atendendo a r. decisão de fls. 21, vem, respeitosamente, à Vossa Presença para informar que aceita o honroso cargo, e:

Apresentar a proposta de honorários periciais no valor de R\$ 6.900,00, que corresponde a 14 horas técnicas conforme regulamento IBAPE, incluindo a despesa com deslocamento.

- A) Leitura, estudo prévio dos autos, e agendamento 0,25 hora
- B) Vistoria (reunião e tomadas fotográficas) 1,0 hora
- C) Laudo (Digitação, edição, fundamentação, pesquisa de mercado, cálculos avaliatórios, análises técnicas/validação dos resultados, conclusão final e revisão) 12,0 horas (no mínimo)
- D) Esclarecimentos e Petições diversas 0,25 horas (no mínimo)
- E) Tempo gasto com deslocamento 0,50 hora
- * Despesa (deslocamento) R\$ 40,00

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 01 de fevereiro de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";

b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II

VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 5.390,00** (cinco mil e trezentos e noventa reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.



Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.



Art.7º - O valor da hora técnica básica é de **R\$490,00** (quatrocentos e noventa reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;

b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;

c) Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;

d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias "de vizinhança" ou "ad perpetuum rei memoriam" e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01;

✶

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h as 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 ¹	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	3) Valor inflação 2021-2022 (IPCA)	%	10,0600
	Valor da hora técnica calculada 2022	R\$/h	517,79
	Valor da hora técnica aprovado 2022 na AGO de 12/04/2022 – Art.7º	R\$/h	490,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022, o valor foi fixado em R\$ 490,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifeste-se o requerente quanto a petição de fls. 25/28.

Nada Mais. Atibaia, 01 de fevereiro de 2023. Eu, _____,

Alexandre Marques Munhoz, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0088/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se o requerente quanto a petição de fls. 25/28."

Atibaia, 2 de fevereiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0088/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/02/2023. Considera-se a data de publicação em 06/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o requerente quanto a petição de fls. 25/28."

Atibaia, 3 de fevereiro de 2023.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 32

**EXELENÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

**BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta
Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, concordar
com a proposta de honorários de fls. 25, porém propor o pagamento do valor **em 03
(três) parcelas mensais de R\$ 2.300,00** (dois mil e trezentos reais), cada uma, através
de depósito judicial ou transferência bancária para conta a ser indicada pelo Ilustre
Perito.

Assim, requer-se a intimação do perito para que se manifeste
sobre a proposta de parcelamento ora apresentada.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 15 de fevereiro de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313

Entregue: Encaminhamento decisão/ofício de fls. 530, ref. ao proc. 1005687-19.2020.8.26.0008 (nosso), 2ª Cível do Tatuapé, para cumprimento no proc. nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (vosso).

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Qui, 19/01/2023 16:28

Para: ATIBAIA - 1 OFICIO CIVEL <atibaia1cv@tjsp.jus.br>

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[ATIBAIA - 1 OFICIO CIVEL \(atibaia1cv@tjsp.jus.br\)](mailto:atibaia1cv@tjsp.jus.br)

Assunto: Encaminhamento decisão/ofício de fls. 530, ref. ao proc. 1005687-19.2020.8.26.0008 (nosso), 2ª Cível do Tatuapé, para cumprimento no proc. nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (vosso).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DEIVE RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005687-19.2020.8.26.0008 e o código 128C43D1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luis Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

EXELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1005687-19.2020.8.26.0008

BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA., por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Execução de Título Extrajudicial* movida em face de **GIULIANO DOS SANTOS AUGUSTO e OUTROS**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, informar que o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, negou provimento ao recurso interposto pelos Executados, afastando a impenhorabilidade alegada, conforme acórdão anexo.

Assim, não havendo mais efeito suspensivo, requer-se o regular processamento do feito, a fim de garantir a satisfação do débito exequendo.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 1º de fevereiro de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000050970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289709-62.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOSÉ SALINO AUGUSTO e MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO, é agravado BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 30 de janeiro de 2023.

MAIA DA ROCHA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON MAIA DA ROCHA, liberado nos autos em 30/01/2023 às 19:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2289709-62.2022.8.26.0000 e código 1DE0D07A.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS, Protocolado em 01/02/2023 às 19:13:34, sob o número WTAT23700140169. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1005667-19.2020.8.26.0008 e o código 12A836BB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE MOTTA DELAMANO, liberado nos autos em 27/02/2023 às 12:41.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B1E16F7.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Santa Maria, 257, Sala 209 - Parque São Jorge
CEP: 03085-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2295-6770 - E-mail: tatuape2cv@tjssp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1005687-19.2020.8.26.0008**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**
Exequente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
Executado: **José Salino Augusto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Pereira França**

Vistos.

Cumpra-se o v. acórdão de fls. 536/542, que negou provimento ao recurso de agravo interposto.

Desta feita, oficie-se a comarca deprecada de Atibaia-SP (vide fl. 524) informando que o cumprimento da ordem de ALIENAÇÃO foi restabelecida, devendo a precatória ser integralmente cumprida.

Servirá a presente como ofício, a ser encaminhado pela Serventia por email.

Aguarde-se por 60 dias o cumprimento da ordem.

Intime-se.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

**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 ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048 - Controle nº 2022/001855**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

1) Fls. 32: Defiro o parcelamento dos honorários na forma requerida, anotando-se que o trabalho se iniciará após o depósito da segunda parcela.

Intime-se o perito oportunamente.

2) Fls. 33/42: Anote-se a retomada do procedimento de alienação nestes autos.

Intime-se.

Atibaia, 27 de fevereiro de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0164/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 32: Defiro o parcelamento dos honorários na forma requerida, anotando-se que o trabalho se iniciará após o depósito da segunda parcela. Intime-se o perito oportunamente. 2) Fls. 33/42: Anote-se a retomada do procedimento de alienação nestes autos. Intime-se."

Atibaia, 28 de fevereiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

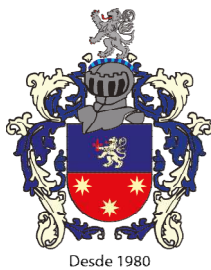
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0164/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/03/2023. Considera-se a data de publicação em 02/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 32: Defiro o parcelamento dos honorários na forma requerida, anotando-se que o trabalho se iniciará após o depósito da segunda parcela. Intime-se o perito oportunamente. 2) Fls. 33/42: Anote-se a retomada do procedimento de alienação nestes autos. Intime-se."

Atibaia, 1 de março de 2023.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 46

**EXELENÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

**BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta
Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, haja vista o
pedido de parcelamento proposto deferido por este Douto Juízo, requerer a juntada
aos autos do incluso comprovante de pagamento referente a 1ª parcela do pagamento
dos honorários periciais, para os devidos fins de direito.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 08 de março de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Balthy Consultoria em Gestão E

Réu: José Salino Augusto e outro.

Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Processo: 10097162120228260048 - ID 081020000136156254

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Depósito Judicial

parcelamento - 1ª parcela de 3 Honorários Periciais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 09345.343173 2 93110000230000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES CNPJ: 17.219.175/0001-97
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10097162120228260048 - 51174001000193, Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850109345343 Nr. Documento: 81020000136156254 Data de Vencimento: 05/04/2023 Valor do Documento: 2.300,00 (=) Valor Pago: 2.300,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 09345.343173 2 93110000230000

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento: 05/04/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 06/03/2023 Nr. Documento: 81020000136156254 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 06/03/2023 Nosso-Número: 28365850109345343

Uso do Banco: 81020000136156254 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor: (-) Valor do Documento: 2.300,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000136156254 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

2.300,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES CNPJ: 17.219.175/0001-97
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10097162120228260048 - 51174001000193, Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Código de Baixa

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2023 às 17:55, sob o número WAlA23700221258. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B2F4686.



Comprovante de Transação Bancária

Boletos de Cobrança

Data da operação: 09/03/2023 - 12h36

Nº de controle: 520.516.334.688.559.775 | Documento: 0001844

Conta de débito: **Agência: 0197 | Conta: 0002151-2 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **BALTHY SERVICOS, PARTIC. E INVESTIMENTOS| CNPJ: 017.219.175/0001-97**Código de barras: **00190 00009 02836 585014 09345 343173 2 93110000230000**Banco destinatário: **001 - BANCO DO BRASIL S.A.**Razao Social Beneficiário: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**Nome Fantasia Beneficiário: **SISTEMA DJO . DEPoSITO JUDICIAL**CPF/CNPJ Beneficiário: **000.000.000/4906-95**Nome do Pagador: **BALTHY CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL**CPF/CNPJ do pagador: **017.219.175/0001-97**Razao Social Sacador Avalista: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**CPF/CNPJ Sacador Avalista: **051.174.001/0001-93**Instituição Recebedora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Data de débito: **09/03/2023**Data de vencimento: **05/04/2023**Valor **R\$ 2.300,00**Desconto: **R\$ 0,00**Abatimento: **R\$ 0,00**Bonificação: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Valor total: **R\$ 2.300,00**Descrição: **CUSTAS GABBOR**

Autenticação

SCSISWJK L@IlnsEQ G8SdYuac V#HQtSXd fwYt#c5Y ywdeP@BT YzhxJMYo TH4Gbx1Z
mzyj*cg9 AxJyp4?k z?av6Cfb YFGeOzLT oAIfjxOX i?kwAksg D8ZUNjdg uU8i2bS1
@9rlYj4* *Znxzqeh dvuS7PS2 OXGe5eje 73z3tqP3 mnsR9ABF 09411203 08540000

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente

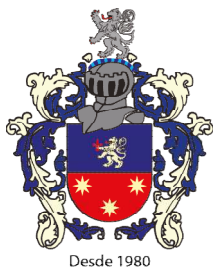
Alô Bradesco
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones consulte o site
Fale Conosco

Ouvidoria **0800 727 9933** Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 49

**EXELENÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA., por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, haja vista o pedido de parcelamento proposto deferido por este Douto Juízo, requerer a juntada aos autos do incluso comprovante de pagamento da 2ª parcela dos honorários periciais, para os devidos fins de direito.

Outrossim, diante do despacho de fls. 32, requer-se a intimação do perito para que se inicie o trabalho.

Por fim, a fim de evitar eventuais alegações de nulidade, requer-se que futuras publicações sejam realizadas também em nome do patrono dos Executados, nos termos das procurações anexas.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 13 de abril de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Balthy Consultoria em Gestão E

Réu: José Salino Augusto e outro.

Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Processo: 10097162120228260048 - ID 081020000137461379

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Depósito Judicial

parcelamento - 2ª parcela de 3 Honorários periciais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 10059.715176 5 93390000230000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES CNPJ: 17.219.175/0001-97
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10097162120228260048 - 51174001000193, Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850110059715 Nr. Documento: 81020000137461379 Data de Vencimento: 03/05/2023 Valor do Documento: 2.300,00 (=) Valor Pago: 2.300,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 10059.715176 5 93390000230000

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento: 03/05/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 03/04/2023 Nr. Documento: 81020000137461379 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 03/04/2023 Nosso-Número: 28365850110059715

Uso do Banco: 81020000137461379 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor: (-) Valor do Documento: 2.300,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000137461379 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep (-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

2.300,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES CNPJ: 17.219.175/0001-97
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10097162120228260048 - 51174001000193, Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Código de Baixa

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/04/2023 às 11:33, sob o número WAlA23700352875. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B595262.



Comprovante de Transação Bancária

Boletos de Cobrança

Data da operação: 06/04/2023 - 16h19

Nº de controle: 841.539.492.925.435.436 | Documento: 0001858

Conta de débito: **Agência: 0197 | Conta: 0002151-2 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **BALTHY SERVICOS, PARTIC. E INVESTIMENTOS| CNPJ: 017.219.175/0001-97**Código de barras: **00190 00009 02836 585014 10059 715176 5 93390000230000**Banco destinatário: **001 - BANCO DO BRASIL S.A.**Razao Social Beneficiário: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**Nome Fantasia Beneficiário: **SISTEMA DJO . DEPoSITO JUDICIAL**CPF/CNPJ Beneficiário: **000.000.000/4906-95**Nome do Pagador: **BALTHY CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL**CPF/CNPJ do pagador: **017.219.175/0001-97**Razao Social Sacador Avalista: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**CPF/CNPJ Sacador Avalista: **051.174.001/0001-93**Instituição Recebedora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Data de débito: **06/04/2023**Data de vencimento: **03/05/2023**Valor **R\$ 2.300,00**Desconto: **R\$ 0,00**Abatimento: **R\$ 0,00**Bonificação: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Valor total: **R\$ 2.300,00**Descrição: **CUSTAS GABBOR**

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco Net Empresa.

Autenticação

qLwUhYJR oyzDeQG1 qiVAq48L ?48hkQCs SCG5e?fC dQAuG8?p AMOHVXkr GTQ@y14e
 jK7Qx7zL YxeH*qwg x@?tuUQO bNvqdh*7 tX@NRSAX lj*9J6I4 uehfdjMQ 67bSb9ax
 IPrR3LTa EvASn5pv CHU5bhLW t#nxIK*o qQtRdNhC rjER?f#F 06811203 08350000

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente

Alô Bradesco
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações.
 Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones consulte o site
 Fale Conosco.

Ouvidoria 0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.



MARCONDES RANGEL
A D V O G A D O S


PROCURAÇÃO “AD-JUDICIA e ET-EXTRA”

OUTORGANTE: **JOSÉ SALINO AUGUSTO**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na cidade de São Paulo/SP, residente na Rua Zodíaco, nº 607, Jardim Têxtil, Tatuapé, CEP 03413-050, portador dos documentos de identidade tipos: RG nº 5348517-8 SSP/SP, e CPF/MF nº 701.129.248-91.

OUTORGADOS: **Dr. Sandro Marcondes Rangel**, inscrito na OAB/SP 172.256, **Dr. Adriano Rafael Silva**, inscrito na OAB sob o nº 344.883, **Dr. Mario Luiz Gali Filho**, inscrito OAB/SP 378.849, **Dr. João Pedro Pinto de Camargo**, inscrito na OAB/SP 405-963, membros do escritório **Marcondes Rangel Sociedade Individual de Advocacia**, inscrita na OAB/SP sob o nº 20.956, com sede na cidade de Sorocaba/SP, à Rua Florindo Julio, nº 34 – Parque Campolim, CEP: 18047-650- Tel.: (15) 32177669 -32178261, onde receberão informações, notificações e intimações.

PODERES: Os contidos na cláusula “ad-judicia” para, em nome dos outorgantes, em Juízo ou fora dele, em qualquer foro, defender seus direitos e interesses, podendo desistir, ratificar, impugnar, contestar, transacionar, renunciar, acordar e discordar, propor ações de qualquer natureza que sejam de interesse da parte outorgante, receber valores nos autos e dar quitação, bem como tudo o mais que se fizer necessário para o perfeito e cabal desempenho das suas funções, inclusive substabelecer, com reserva ou não a quem lhe convier, dando tudo por bom firme e valioso para defender seus interesses no processo.

Sorocaba, 28 de Fevereiro de 2020.



JOSÉ SALINO AUGUSTO
CPF/MF nº 701.129.248-91.



MARCONDES RANGEL
A D V O G A D O S

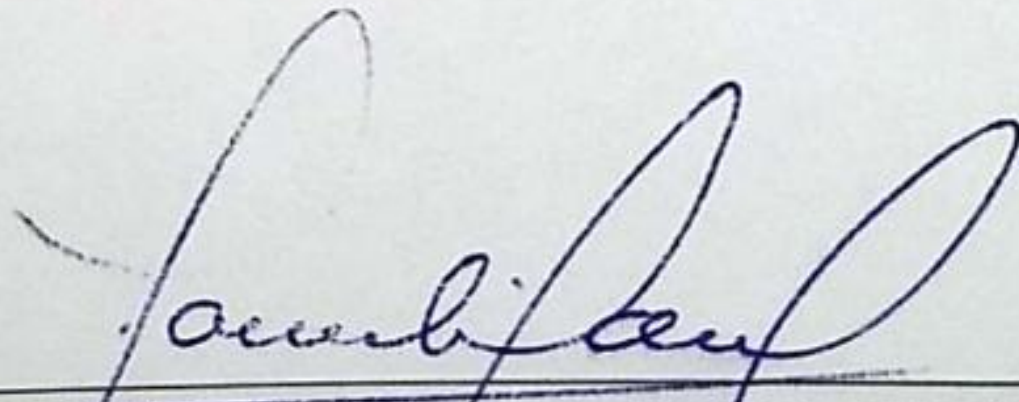
PROCURAÇÃO “AD-JUDICIA e ET-EXTRA”

OUTORGANTE: **MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO**, brasileira, casada, empresaria, domiciliada na cidade de São Paulo/SP, residente na Rua Zodíaco, nº 607, Jardim Têxtil, Tatuapé, CEP 03413-050, portadora dos documentos de identidade tipos: RG nº 6.286.341 SSP/SP, e CPF/MF nº 896.745.538-00. .

OUTORGADOS: **Dr. Sandro Marcondes Rangel**, inscrito na OAB/SP 172.256, **Dr. Adriano Rafael Silva**, inscrito na OAB sob o nº 344.883, **Dr. Mario Luiz Gali Filho**, inscrito OAB/SP 378.849, **Dr. João Pedro Pinto de Camargo**, inscrito na OAB/SP 405-963, membros do escritório **Marcondes Rangel Sociedade Individual de Advocacia**, inscrita na OAB/SP sob o nº 20.956, com sede na cidade de Sorocaba/SP, à Rua Florindo Julio, n.º 34 – Parque Campolim, CEP: 18047-650- Tel.: (15) 32177669 -32178261, onde receberão informações, notificações e intimações.

PODERES: Os contidos na cláusula “ad-judicia” para, em nome dos outorgantes, em Juízo ou fora dele, em qualquer foro, defender seus direitos e interesses, podendo desistir, ratificar, impugnar, contestar, transacionar, renunciar, acordar e discordar, propor ações de qualquer natureza que sejam de interesse da parte outorgante, receber valores nos autos e dar quitação, bem como tudo o mais que se fizer necessário para o perfeito e cabal desempenho das suas funções, inclusive substabelecer, com reserva ou não a quem lhe convier, dando tudo por bom firme e valioso para defender seus interesses no processo.

Sorocaba, 28 de Fevereiro de 2020.



MARIA AMÉLIA DOS SANTOS AUGUSTO
CPF/MF nº 896.745.538-00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

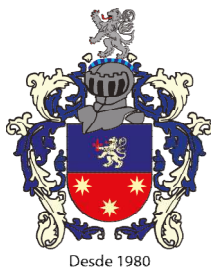
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1009716-21.2022.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei o perito a iniciar os trabalhos nesta data, por e-mail. Nada Mais. Atibaia, 14 de abril de 2023. Eu, ____, Alexandre Marques Munhoz, Chefe de Seção Judiciário.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 55

**EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

**BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta
Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, haja vista o
pedido de parcelamento proposto deferido por este Douto Juízo, requerer a juntada
aos autos do incluso comprovante de pagamento da 3ª e última parcela dos
honorários periciais, para os devidos fins de direito.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 05 de maio de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Balthy Consultoria em Gestão E

Réu: José Salino Augusto e outro.

Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Processo: 10097162120228260048 - ID 081020000137465315

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Depósito Judicial

parcelamento - 3ª parcela de 3 Honorários periciais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 10061.322177 7 93390000230000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES CNPJ: 17.219.175/0001-97
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10097162120228260048 - 51174001000193, Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850110061322 Nr. Documento: 81020000137465315 Data de Vencimento: 03/05/2023 Valor do Documento: 2.300,00 (=) Valor Pago: 2.300,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 10061.322177 7 93390000230000

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento: 03/05/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 03/04/2023 Nr. Documento: 81020000137465315 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 03/04/2023 Nosso-Número: 28365850110061322

Uso do Banco: 81020000137465315 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor: (-) Valor do Documento: 2.300,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000137465315 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep (-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

2.300,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BALTHY SERVICOS, PARTICIPACOES CNPJ: 17.219.175/0001-97
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10097162120228260048 - 51174001000193, Atibaia Foro De Atibaia - Cartório Da 1ª Vara Cível

Código de Baixa: Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA CASALI RODRIGUES BASTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/05/2023 às 18:25, sob o número WAlA23700441061. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009716-21.2022.8.26.0048 e código B73C3D5.



Comprovante de Transação Bancária

Boletos de Cobrança

Data da operação: 02/05/2023 - 10h54

Nº de controle: 648.329.443.834.376.936 | Documento: 0001898

Conta de débito: **Agência: 0197 | Conta: 0002151-2 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **BALTHY SERVICOS, PARTIC. E INVESTIMENTOS | CNPJ: 017.219.175/0001-97**Código de barras: **00190 00009 02836 585014 10061 322177 7 93390000230000**Banco destinatário: **001 - BANCO DO BRASIL S.A.**Razão Social: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

Beneficiário:

Nome Fantasia: **SISTEMA DJO . DEPÓSITO JUDICIAL**

Beneficiário:

CPF/CNPJ Beneficiário: **000.000.000/4906-95**Nome do Pagador: **BALTHY CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL**CPF/CNPJ do pagador: **017.219.175/0001-97**Razão Social Sacador: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**

Avalista:

CPF/CNPJ Sacador: **051.174.001/0001-93**

Avalista:

Instituição Recebedora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Data de débito: **02/05/2023**Data de vencimento: **03/05/2023**Valor: **R\$ 2.300,00**Desconto: **R\$ 0,00**Abatimento: **R\$ 0,00**Bonificação: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Valor total: **R\$ 2.300,00**Descrição: **CUSTAS GABBOR**

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco Net Empresa.

Autenticação

C@ZfH#H3 Yph@NoRb z*5zkEZ6 #Ydmw4HC h7n?XoEj EGaNOQmK wQ3myftK yVZK9uPT
 fK@ffgi6 qvVqAst5 RnfvfUXr ZxBWdCWC ujkzIMii TiItab42 rIp4#hw GQa5Z4cP
 IEZ98Ygo ntcZCsOZ EQT?sDS* kklbYuCl 4Y8j9mA9 4GUR8AKq 02811203 08390000

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente

Alô Bradesco
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações.
 Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones
 consulte o site
 Fale Conosco.

Ouvidoria **0800 727 9933**

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.



EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1009716-21.2022.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos e vistoria vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 22 de maio de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II. OBJETIVO	3
III. METODOLOGIA	4
IV. DADOS DO IMÓVEL	5
V. VISTORIA	6
VI. FUNDAMENTAÇÃO	26
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	35
VIII. CONCLUSÃO	59
IX. ENCERRAMENTO	60



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma carta precatória cível – constrição/penhora/avaliação, requerida por Balthy Consultoria em Gestão Empresarial e Participações Ltda., contra José Salino Augusto e outro, em curso na 1º Vara Cível de Atibaia/SP, Autos nº 1009716-21.2022.8.26.0048.

I.1 – Resumo dos Autos

FINALIDADE: Proceder à AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito, penhorado nos autos 1005687-19.2020.8.26.0008.

BEM PENHORADO: Imóvel situado na Rua dos Cravos, nº 500, no Bairro da Boa Vista, zona rural deste município e comarca de Atibaia SP, com a área de 5.079,78 metros quadrados. Matrícula: 88.396.

II – Objetivo do Laudo

Deferida a prova pericial nos termos da r. decisão de fls. 21 dos Autos, o objetivo principal do presente laudo é a avaliação do valor de mercado imóvel matriculado no CRI de Atibaia sob o nº 88.396 (fls. 7/11).



III - Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT** NBR 14653-1 Procedimentos Gerais / NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; e pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o “**Método Evolutivo**”, onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno, edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores, quando cabível, o fator de comercialização.

Para calcular o valor do terreno será utilizado o Método Comparativo de Vendas ou Ofertas, sendo que a homogeneização das características dos dados será efetuada por meio do tratamento por fatores, através de elementos comparativos caracterizados por terrenos semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

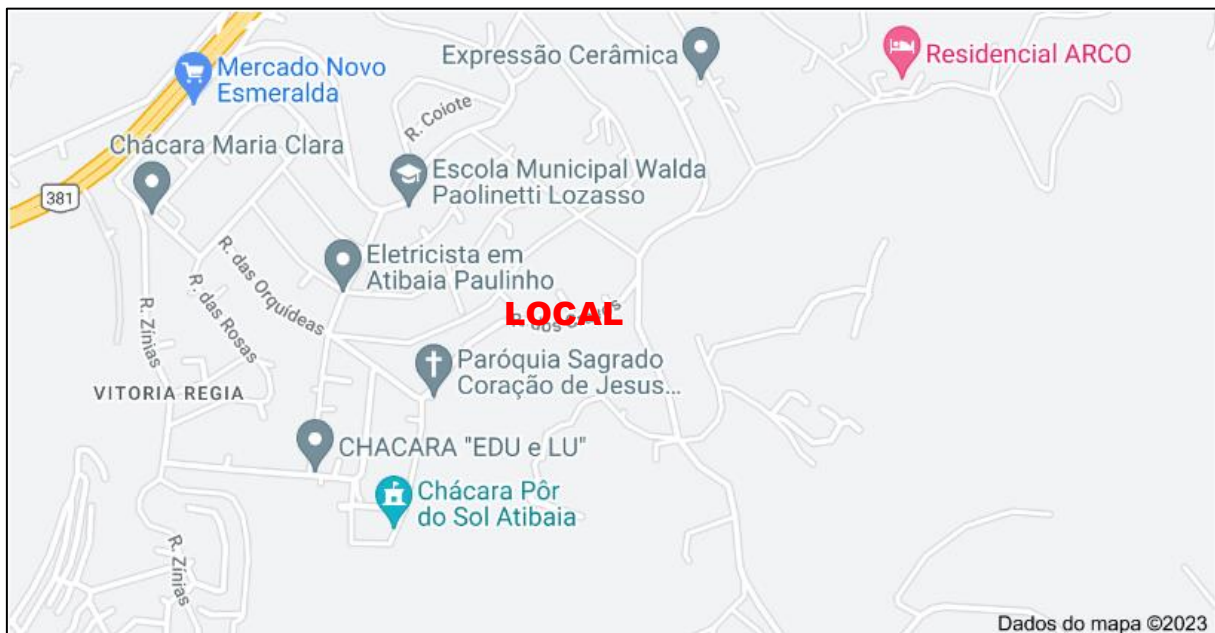
No caso das benfeitorias, será usado o Método da Quantificação de Custo – utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, através do uso de tabelas do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil), elaboradas pela PINI e pelo SINDUSCON.



IV – Dados do Imóvel

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 88.396, está localizado na Rua dos Cravos, nº 500 – Bairro da Boa Vista, Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização





V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 19/05/2023, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona rural do Município de Atibaia/SP, em área de chácaras, e conta com os seguintes melhoramentos públicos:

- √ Rede de Distribuição de Energia Elétrica
- √ Rede Coletora de Esgoto
- √ Vias de Terra Batida

V.2 – Características do Imóvel

O imóvel é formado por um terreno de 5.079,78 m², com topografia plana, contendo as seguintes benfeitorias: casa principal (137,00 m²), casa de caseiro (70,00 m²), salão de jogos (75,00 m²), canil (30,00 m²), churrasqueira/sauna/banheiros (60,00 m²), piscina (38,00 m²), estufa (140,00 m²), e lavanderia/oficina (20,00 m²).

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 38 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:

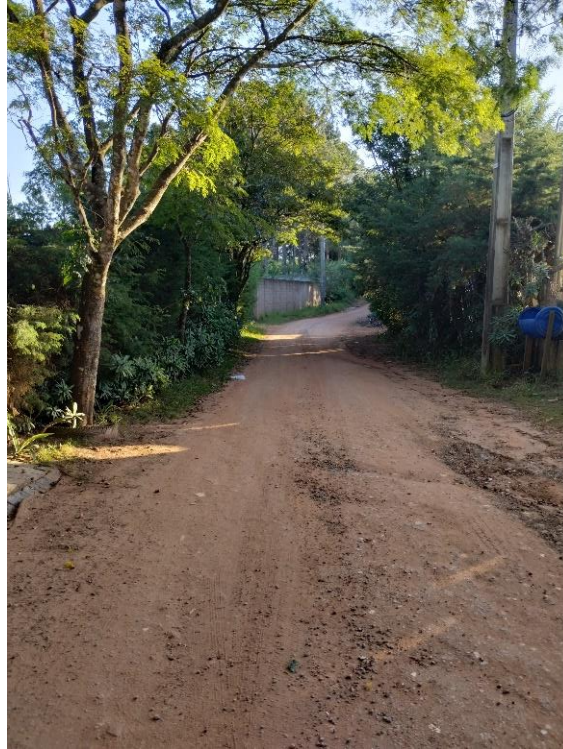


FOTO Nº 01 – VISTA DA RUA DOS CRAVOS



FOTO Nº 02 – FRENTE DO IMÓVEL



FOTO Nº 03 – VISTA EXTERNA DA CASA PRINCIPAL



FOTO Nº 04 – CASA PRINCIPAL, SALA



FOTO Nº 05 – CASA PRINCIPAL, SALA



FOTO Nº 06 – CASA PRINCIPAL, BANHEIRO



FOTO Nº 07 – CASA PRINCIPAL, QUARTO 1



FOTO Nº 08 – CASA PRINCIPAL, QUARTO 2

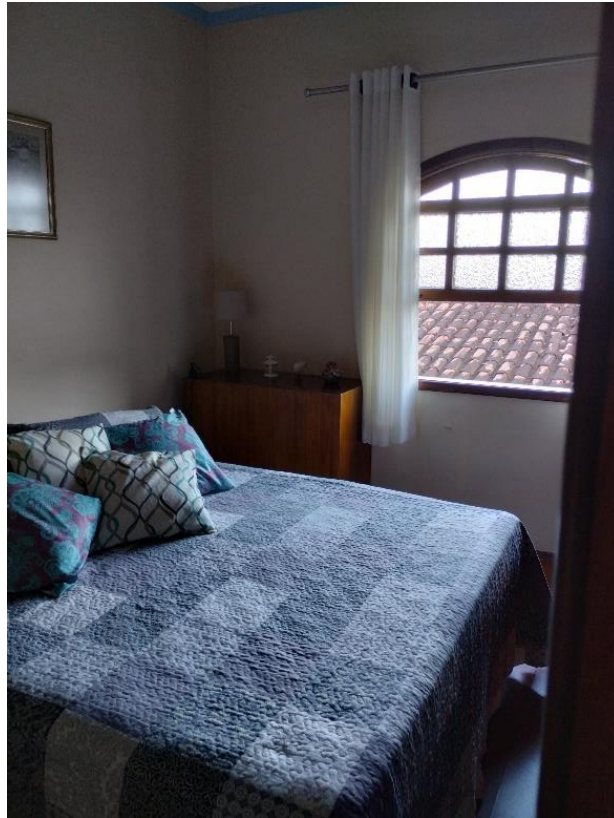


FOTO Nº 09 – CASA PRINCIPAL, QUARTO 3



FOTO Nº 10 – CASA PRINCIPAL, QUARTO 4



FOTO Nº 11 – CASA PRINCIPAL, BANHEIRO SUÍTE



FOTO Nº 12 – LAVANDERIA



FOTO N° 13 – SALÃO DE JOGOS



FOTO N° 14 – SALÃO DE JOGOS



FOTO N° 15 – SALÃO DE JOGOS



FOTO N° 16 – SALÃO DE JOGOS, BANHEIRO



FOTO Nº 17 – CANIL



FOTO Nº 18 – VIVEIRO



FOTO Nº 19 – ÁREA DE LAZER, PISCINA



FOTO Nº 20 – ÁREA DE LAZER, SPA



FOTO Nº 21 – ÁREA DE LAZER, CHURRASQUEIRA



FOTO Nº 22 – ÁREA DE LAZER, CHURRASQUEIRA



FOTO Nº 23 – ÁREA DE LAZER, SAUNA



FOTO Nº 24 – ÁREA DE LAZER, BANHEIRO 1



FOTO Nº 25 – ÁREA DE LAZER, BANHEIRO 2



FOTO Nº 26 – ÁREA DE LAZER, CHURRASQUEIRA



FOTO Nº 27 – CASA CASEIRO



FOTO Nº 28 – CASA CASEIRO, DEPÓSITO



FOTO Nº 29 – CASA CASEIRO, OUTRA VISTA



FOTO Nº 30 – CASA CASEIRO, SALA



FOTO N° 31 – CASA CASEIRO, QUARTO 1



FOTO N° 32 – CASA CASEIRO, QUARTO 2

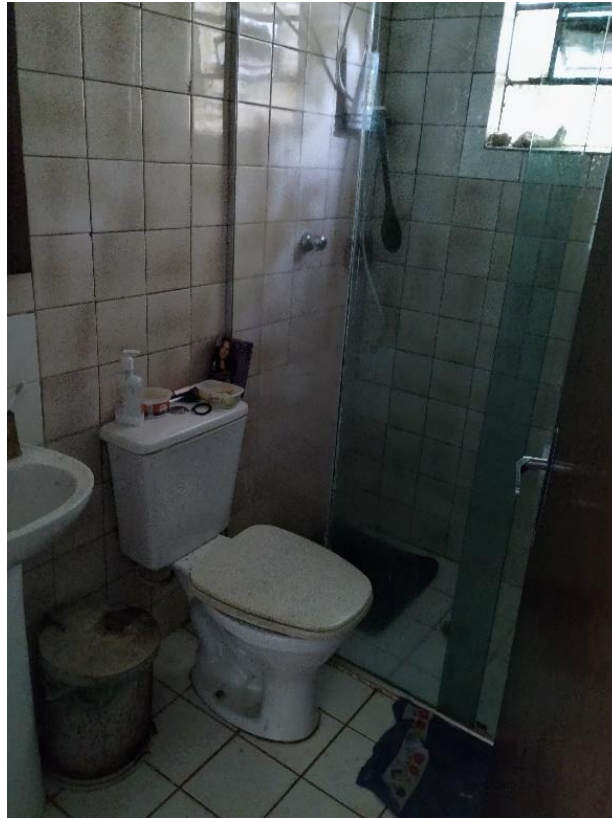


FOTO Nº 33 – CASA CASEIRO, BANHEIRO



FOTO Nº 34 – CASA CASEIRO, COZINHA



FOTO Nº 35 – CAIXA D'ÁGUA



FOTO Nº 36 – LAVANDERIA

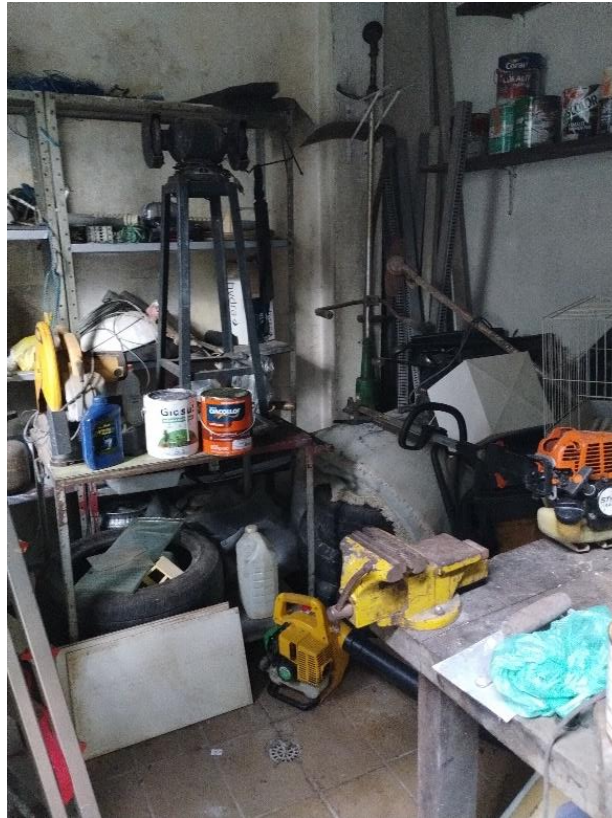


FOTO N° 37 – OFICINA



FOTO N° 38 – CAMPO DE FUTEBOL



VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

VI.1 – Metodologia Adotada

VI.1.1 – Avaliação do Terreno

De acordo com a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software AVALURB 5.1.

VI.1.1.2 – Tratamento por Fatores

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados sete elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos foi adotado o fator oferta e topografia.



VI.1.1.3 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

VI.1.1.4 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

VI.1.1.4.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas.

VI.1.1.4.2 – Fator Topografia

Conforme item 10.5.2 da Norma de Avaliação do IBAPE/SP.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18



VI.2 – Avaliação das Benfeitorias

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de SP, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da NBR 12.721.

Abril 2023 - R\$/m ²	
Sem desoneração . R8-N	
1.914,68	

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.



A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$\mathbf{K = (1 - Ec) \times \{1 - [(le/lr + (le/lr)^2]/2)\}}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.



A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados são definidos na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.



O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve pesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



A Tabela 2 abaixo apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas previstas e os respectivos coeficientes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPAO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Quantificação do Custo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada



VI.3 – Avaliação do Valor de Mercado

O valor do imóvel será o resultado da soma entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, sendo o Fator de Comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VTB = Valor Total das Benfeitorias;

FC = Fator Comercialização (1,00).

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método Evolutivo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Terreno

Amostra 1

• venda
R\$ 330.000
IPTU R\$ 861
Terreno · 2430m²

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Atibaia > Chácara Fernão Dias > Terreno para Venda em Atibaia, Chácara Fernão Dias

Publicado há 192 dias

Terreno para Venda em Atibaia, Chácara Fernão Dias

Chácara Fernão Dias, Atibaia [Ver no mapa](#)

Mensagem [Solicite uma visita](#)

Entre em contato com **VANESSA & PINHO IMOVEIS** para o imóvel em Chácara Fernão Dias, Atibaia

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Localização Chácara Fernão Dias

Área do Terreno 2.430,00 m²

Topografia Declive

Valor da Oferta R\$ 330.000,00 (R\$ 135,80/m²)

Fonte Vanessa & Pinho Imóveis (11) 99807-1817

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-atibaia-chacaras-fernao-dias-2973164385.html>



Amostra 2

venda
R\$ 165.000
 Terreno · 1155m²

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Atibaia > Chácara Fernão Dias > Terreno à venda, no bairro Chácara Fernão Dias - Atibaia/SP - TE1874

Publicado há 187 dias

Terreno à Venda, no Bairro Chácara Fernão Dias - Atibaia/sp - Te1874

Rua das Turmalinas, Chácara Fernão Dias, Atibaia [Ver no mapa](#)

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Lemos Imoveis Atibaia para o Imóvel em Chácara Fernão Dias, Atibaia

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Localização Rua das Turmalinas – Chácara Fernão Dias

Área do Terreno 1.155,00 m²

Topografia Aclive Leve

Valor da Oferta R\$ 165.000,00 (R\$ 142,85/m²)

Fonte Lemos Imóveis (11) 2427-8222

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-chacaras-fernao-dias-2973338242.html>



Amostra 3

● venda

R\$ 170.000

Terreno · 1162m²

🔗

❤️

🗑️

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Atibaia > Chácaras Fernão Dias > Terreno à venda Chácaras Fernão Dias - Atibaia - Ref. 1592

Publicado há 55 dias

Terreno à Venda Chácaras Fernão Dias - Atibaia - Ref. 1592

1162 m² Total

Terreno à venda Chácaras Fernão Dias - Atibaia - Ref. 1592

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com S-Brim Investimentos Imobiliários para o imóvel em Chácaras Fernão Dias, Atibaia

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Localização Chácaras Fernão Dias

Área do Terreno 1.162,00 m²

Topografia Aclive

Valor da Oferta R\$ 170.000,00 (R\$ 146,29/m²)

Fonte S-Brim Investimentos (11) 99841-0579

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-chacararas-fernao-dias-atibaia-ref.-2978311490.html>



Amostra 4

fotos (12) mapa

[Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [Chacaras Fernao Dias](#) / [Rua das Esmeraldas](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1000m² - Chacaras Fernao...

lote/terreno para comprar em
 Rua das Esmeraldas, 7 - Chacaras Fernao Dias, Atibaia - SP

R\$ 169.000
 condomínio não informado • IPTU R\$ 811

1000 m²

[Simular Financiamento](#) [Criar alerta de imóveis similares](#)

Envie uma mensagem

Nome

Telefone


E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 169.000,

Localização Rua das Esmeraldas – Chácaras Fernão Dias
Área do Terreno 1.000,00 m²
Topografia Aclive Leve
Valor da Oferta R\$ 169.000,00 (R\$ 169,00/m²)
Fonte I3 Negócios Imobiliários (11) 91318-1519
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacaras-fernao-dias-atibaia-sp-1000m2-id-2626234596/>



Amostra 5



Terrenos, Lotes e Condomínios à... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Chacaras Fernao Dias / Rua das Orquídeas

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 2600m² - Chacaras Fernao

lote/terreno para comprar em
Rua das Orquídeas - Chacaras Fernao Dias, Atibaia - SP

R\$ 380.000
condomínio R\$ 250 • IPTU R\$ 1

Terreno à venda, Residencial Pararanga - Atibaia SP
Terreno de 2600 m² em loteamento fechado em Atibaia com excelente topografia (plano), estudo topográfico, projeto arquitetônico, poço semi-artesiano, horta com irrigação e mata preservada.

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Localização Rua das Orquídeas – Chácaras Fernão Dias

Área do Terreno 2.600,00 m²

Topografia Plana

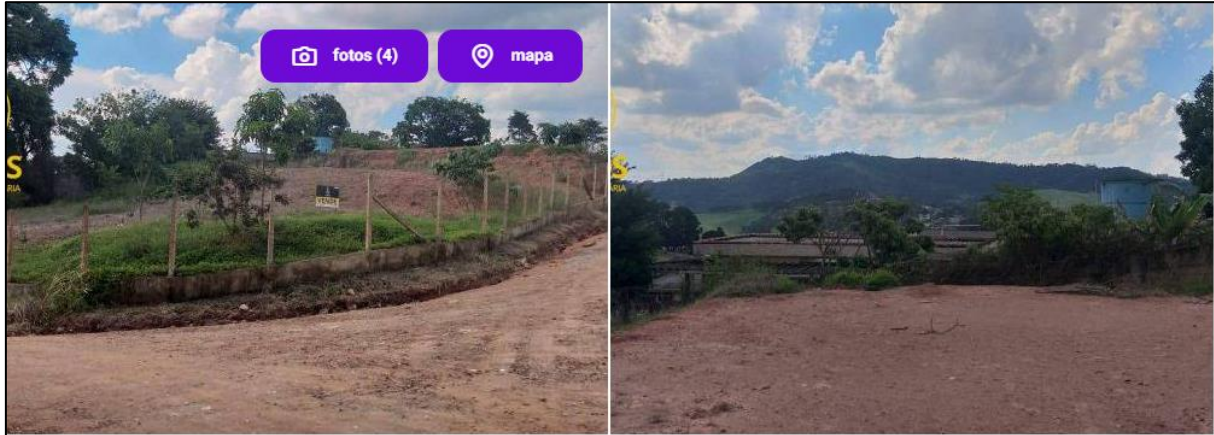
Valor da Oferta R\$ 380.000,00 (R\$ 146,15/m²)

Fonte RPS Negócios Imobiliários (11) 4412-5007

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacaras-fernao-dias-atibaia-sp-2600m2-id-2620799723/>



Amostra 6



Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Chacaras Fernao Dias / Rua Palmas

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1590m² - Chacaras Fernao...

lote/terreno para comprar em
Rua Palmas - Chacaras Fernao Dias, Atibaia - SP

R\$ 220.000
condomínio não informado • IPTU não informado

1590 m²

[Simular Financiamento](#) [Criar alerta de imóveis similares](#)

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 220.000,

Localização Rua Palmas – Chácaras Fernão Dias
Área do Terreno 1.590,00 m²
Topografia Aclive Leve
Valor da Oferta R\$ 220.000,00 (R\$ 138,36/m²)
Fonte Logos Empreendimentos (11) 99892-2980
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacaras-fernao-dias-atibaia-sp-1590m2-id-2629224067/>



Amostra 7

Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Chacaras Fernao Dias / Rua das Ametistas

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1340m² - Chacaras Fernao...

destaque lote/terreno para comprar em
 Rua das Ametistas - Chacaras Fernao Dias, Atibaia - SP

R\$ 195.000
 condomínio não informado • IPTU R\$ 250

1340 m²

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 195.000

Localização Rua das Ametistas – Chácaras Fernão Dias
Área do Terreno 1.340,00 m²
Topografia Aclive Leve
Valor da Oferta R\$ 195.000,00 (R\$ 145,52/m²)
Fonte Premium Luxury (11) 4418-2843
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacaras-fernao-dias-atibaia-sp-1340m2-id-2593126446/>



VII.1.1 – Valor Unitário do Terreno

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 120,48/m².

VII.1.2 – Valor do Terreno

O valor do terreno é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VT = 5.079,78 \text{ m}^2 \times R\$ 120,48/\text{m}^2$$

$$VT = R\$ 612.011,89$$

VII.1.3 – Especificação da Avaliação do Terreno

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



Marcos Eduardo Bigatto

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 1009716-21.2022

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 1 Vara Cível de Atibaia

Lograd.: Rua dos Cravos

Nº: 500

Complemento:

Bairro: Chacaras Fernao Dias

Cidade: Atibaia

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	330.000,00	2.430,00	135,80	0,90	1,25	152,78
2	165.000,00	1.155,00	142,86	0,90	1,05	135,00
3	170.000,00	1.162,00	146,30	0,90	1,10	144,84
4	169.000,00	1.000,00	169,00	0,90	1,05	159,71
5	380.000,00	2.600,00	146,15	0,90	1,00	131,54
6	220.000,00	1.590,00	138,36	0,90	1,05	130,75
7	195.000,00	1.340,00	145,52	0,90	1,05	137,52

F1: Oferta

F2: Topografia



Marcos Eduardo Bigatto

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	130,75
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	159,71
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	992,13
Amplitude total (R\$/m2):	28,95
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	7,24
Média aritmética (R\$/m2):	141,73
Mediana (R\$/m2):	137,52
Desvio médio (R\$/m2):	9,177207
Desvio padrão (R\$/m2):	11,121727
Variância (R\$/m2) ^ 2:	123,692806

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9871

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6159

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,85



Marcos Eduardo Bigatto

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ 0,50$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ 0,50$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 135,68$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 141,73$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 147,79$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,27$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,27$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 120,47$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 141,73$$

$$\text{LAS} = \text{Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 162,99$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 5.079,78$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 120,48$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 612.011,89$$

seiscentos e doze mil, onze reais e oitenta e nove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Utilizado o limite inferior em virtude da área do imóvel avaliando ser consideravelmente maior do que as áreas de todos os elementos comparativos.

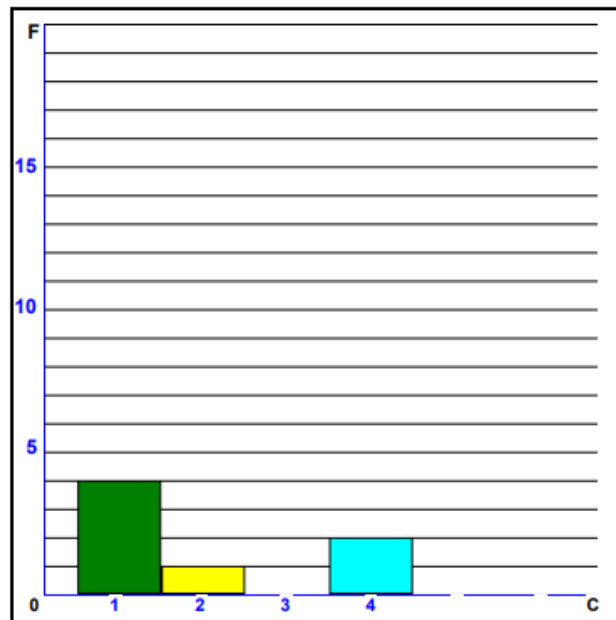


5/8

Marcos Eduardo Bigatto
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	130,75	137,99	4
2	137,99	145,23	1
3	145,23	152,47	0
4	152,47	159,71	2

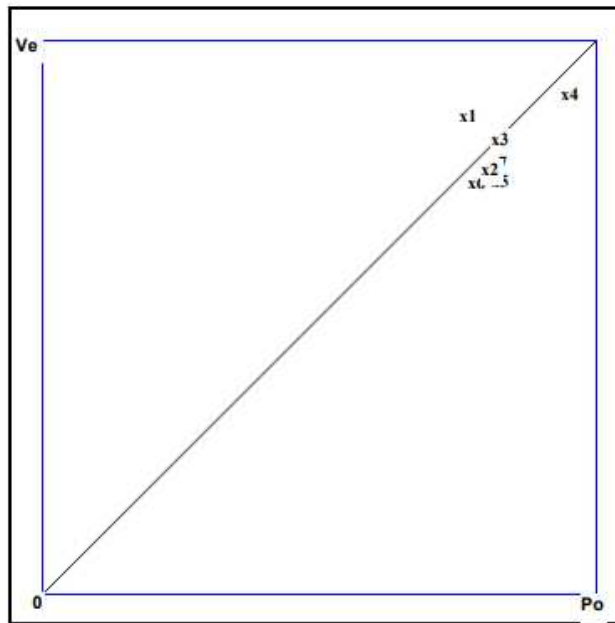


6/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	135,80	152,78	1,13
2 -	142,86	135,00	0,94
3 -	146,30	144,84	0,99
4 -	169,00	159,71	0,95
5 -	146,15	131,54	0,90
6 -	138,36	130,75	0,94
7 -	145,52	137,52	0,95

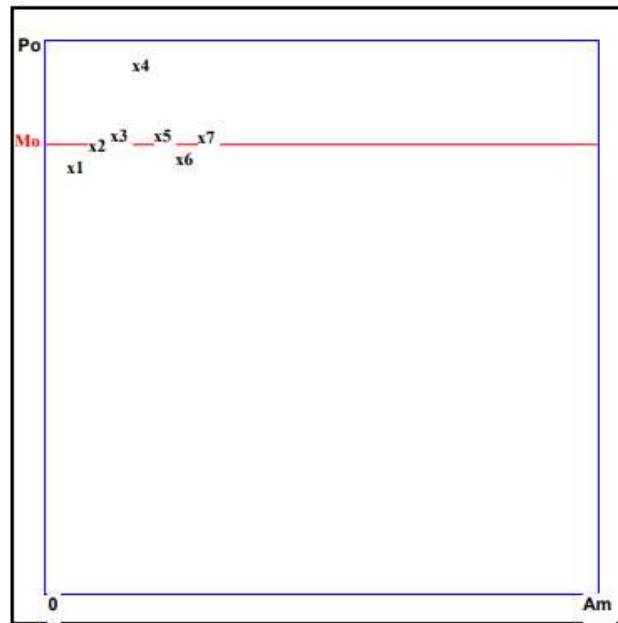


7/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 146,29

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	135,80	10,483	7,17
2 -	142,86	3,429	2,34
3 -	146,30	0,014	0,01
4 -	169,00	22,714	15,53
5 -	146,15	0,132	0,09
6 -	138,36	7,921	5,41
7 -	145,52	0,763	0,52

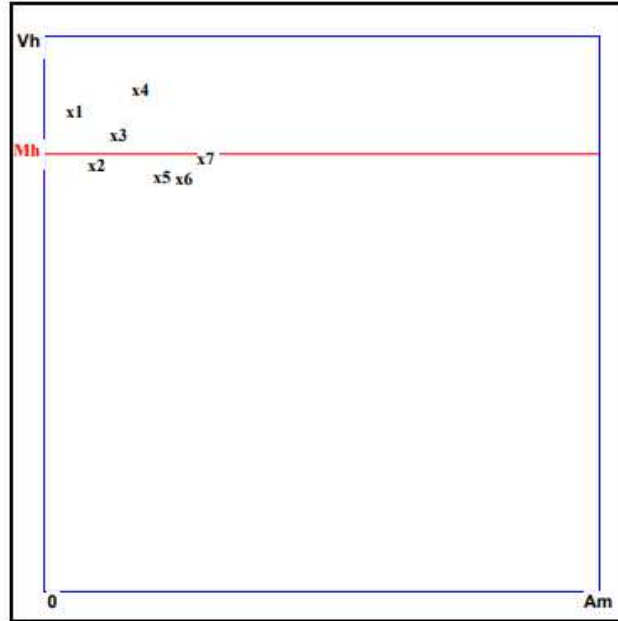


8/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 141,73

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	152,78	11,045	7,79
2 -	135,00	6,733	4,75
3 -	144,84	3,103	2,19
4 -	159,71	17,972	12,68
5 -	131,54	10,195	7,19
6 -	130,75	10,978	7,75
7 -	137,52	4,214	2,97

Data: 22/05/2023

Marcos E. Bigatto
Eng. Civil



VII.2 – Valor das Benfeitorias

Identificação:	Casa Principal
----------------	-----------------------

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.914,68
Data Base:	ABRIL/2023

Dados da Edificação		
Área Construída (m²):	137,00	
Idade Real (anos):	40	
Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Simplex	Mínimo ()
Estudo:	IBAPE-SP	Médio ()
Coefficiente R-8N:	1,743	Máximo (X)

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 3.337,29

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 457.208,35

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	reparos simples	
Previsão de Vida Útil (anos):	70	
Valor Residual (R):	20,00%	
IR em % da VU:	57%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0,461	
Fator de Adequação =	R + K x (1-R)	
FOC =	0,569	

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 260.060,11



Identificação: **Casa Caseiro**

Custo Unitário Básico (CUB): **R\$ 1.914,68**
Data Base: **ABRIL/2023**

Dados da Edificação

Área Construída (m²): **70,00**
Idade Real (anos): **40**

Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Econômico	Mínimo (X)
		Médio ()
		Máximo ()

Estudo: **IBAPE-SP**
Coeficiente R-8N: **0,919**

Valor Unitário

Vu = CUB x Coeficiente R-8N
Vu = **R\$ 1.759,59**

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário
VeN = **R\$ 123.171,36**

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Estado de Conservação: **entre reparos simples e importantes**

Previsão de Vida Útil (anos): **70**

Valor Residual (R): **20,00%**

IR em % da VU: **57%** Idade Real / Prev. Vida Útil

K: **0,376**

Fator de Adequação = $R + K \times (1-R)$
FOC = **0,501**

Valor da Edificação

Ve = VeN x FOC
Ve = **R\$ 61.684,22**



Identificação: **Salao de Jogos**

Custo Unitário Básico (CUB): **R\$ 1.914,68**
Data Base: **ABRIL/2023**

Dados da Edificação

Área Construída (m²): **75,00**
Idade Real (anos): **40**

Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Simplex	Mínimo (X)
		Médio ()
		Máximo ()

Estudo: **IBAPE-SP**
Coeficiente R-8N: **1,251**

Valor Unitário

Vu = CUB x Coeficiente R-8N
Vu = **R\$ 2.395,26**

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário
VeN = **R\$ 179.644,85**

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Estado de Conservação: **reparos simples**
Previsão de Vida Útil (anos): **70**
Valor Residual (R): **20,00%**
IR em % da VU: **57%** Idade Real / Prev. Vida Útil
K: **0,461**

Fator de Adequação = $R + K \times (1-R)$
FOC = **0,569**

Valor da Edificação

Ve = VeN x FOC
Ve = **R\$ 102.181,99**



Identificação:	Canil
----------------	--------------

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.914,68
Data Base:	ABRIL/2023

Dados da Edificação		
Área Construída (m²):	30,00	
Idade Real (anos):	40	
Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Rústico	Mínimo (X)
Estudo:	IBAPE-SP	Médio ()
Coeficiente R-8N:	0,409	Máximo ()

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 783,10

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 23.493,12

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	reparos simples	
Previsão de Vida Útil (anos):	60	
Valor Residual (R):	20,00%	
IR em % da VU:	67%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0,37	
Fator de Adequação =	$R + K \times (1-R)$	
FOC =	0,496	

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 11.652,59



Identificação: **Churrasqueira/Sauna/WC**

Custo Unitário Básico (CUB): **R\$ 1.914,68**
Data Base: **ABRIL/2023**

Dados da Edificação

Área Construída (m²): **60,00**
Idade Real (anos): **40**

Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Simplex	Mínimo ()
Estudo:	IBAPE-SP	Médio (X)
Coefficiente R-8N:	1,497	Máximo ()

Valor Unitário

Vu = CUB x Coeficiente R-8N
Vu = **R\$ 2.866,28**

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário
VeN = **R\$ 171.976,56**

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Estado de Conservação: **reparos simples**

Previsão de Vida Útil (anos): **70**

Valor Residual (R): **20,00%**

IR em % da VU: **57%** Idade Real / Prev. Vida Útil

K: **0,461**

Fator de Adequação = R + K x (1-R)
FOC = **0,569**

Valor da Edificação

Ve = VeN x FOC
Ve = **R\$ 97.820,27**



Identificação: **Lavanderia/Oficina**

Custo Unitário Básico (CUB): **R\$ 1.914,68**
Data Base: **ABRIL/2023**

Dados da Edificação

Área Construída (m²): **20,00**
Idade Real (anos): **40**

Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Proletário	Mínimo (X)
		Médio ()
		Máximo ()

Estudo: **IBAPE-SP**
Coeficiente R-8N: **0,624**

Valor Unitário

Vu = CUB x Coeficiente R-8N
Vu = **R\$ 1.194,76**

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário
VeN = **R\$ 23.895,21**

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Estado de Conservação: **reparos simples**

Previsão de Vida Útil (anos): **60**

Valor Residual (R): **20,00%**

IR em % da VU: **67%** Idade Real / Prev. Vida Útil

K: **0,37**

Fator de Adequação = R + K x (1-R)
FOC = **0,496**

Valor da Edificação

Ve = VeN x FOC
Ve = **R\$ 11.852,02**



Tabela de preços para construir piscina de alvenaria:

Tipo de serviço	Preços
Construir piscina de alvenaria 3x2 m	R\$ 9.000
Construir piscina em concreto armado 8x4 m (revestida em azulejos)	R\$ 56.000
Construir piscina de alvenaria 6x3 m	R\$ 27.000
Construir piscina de alvenaria 6x4 m	R\$ 36.000

<https://www.habitissimo.com.br/orcamentos/construir-piscina-alvenaria>

Depreciação = 40%

$V_{\text{Piscina+Spa}} = R\$ 60.000,00 \times 0,60 = R\$ 36.000,00$

Qual o preço médio de um estufa agrícola?

O investimento médio para adquirir uma estufa agrícola, somando a parte de irrigação, gira em torno de R\$ 60,00 a R\$ 90,00 o metro quadrado, dependendo do material e das características utilizadas.

<https://tropicalestufas.com.br/#:~:text=Qual%20o%20pre%C3%A7o%20m%C3%A9dio%20de,material%20e%20das%20caracter%C3%ADsticas%20utilizadas>

Depreciação = 40%

$V_{\text{Estufa}} = R\$ 75,00/m^2 \times 140,00 m^2 \times 0,60 = R\$ 6.300,00$

Quanto custa um trabalho de Construir Campo Futebol?

O preço médio é de
R\$ 39.724

<https://www.habitissimo.com.br/orcamentos/construir-campo-futebol>

Depreciação = 40%

$V_{\text{Campo}} = R\$ 40.000,00 \times 0,60 = R\$ 24.000,00$



VII.2.1 – Especificação Avaliação das Benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

VII.3 – Valor Total do Imóvel

O valor de mercado do imóvel será dado pela somatória entre o valor de terreno mais o valor das benfeitorias:

Terreno R\$ 612.011,89
Benfeitorias R\$ 611.551,20
TOTAL R\$ 1.223.563,09

VII.3.1 – Especificação da Avaliação (Método Evolutivo)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 88.396, descrito nos termos dos Autos nº 1009716-21.2022.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, é, em números redondos:

Valor do Imóvel:

R\$ 1.200.000,00

(Um Milhão e Duzentos Mil Reais)

- PARA: MAIO/2023 -



IX – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO**, de **60** (sessenta) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial.

Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 22 de maio de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**
Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507
Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações
Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1009716-21.2022.8.26.0048**

MARCOS EDUARDO BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, para:

Apresentar o formulário MLE para levantamento dos honorários periciais depositados as fls. 48, 51 e 57 dos autos no valor total de R\$ 6.900,00.

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 22 de maio de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1009716-21.2022.8.26.0048**

Nome do beneficiário do levantamento: **MARCOS EDUARDO BIGATTO**

CPF/CNPJ: **267.991.338-80**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta o depósito: **48, 51 e 57**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 6.900,00**

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **MARCOS EDUARDO BIGATTO**

CPF/CNPJ do titular da conta: **267.991.338-80**

Banco: **BRASIL**

Código do Banco: **001**

Agência: **6554-4**

Conta nº: **272-0**

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: **BENEFICIÁRIO = PERITO JUDICIAL**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **1009716-21.2022.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes, no prazo de 05 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos.

Nada Mais. Atibaia, 23 de maio de 2023. Eu, ____, Alexandre Marques Munhoz, Chefe de Seção Judiciário.

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1009716-21.2022.8.26.0048**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
Requerido: **José Salino Augusto e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi MLE. Nada Mais. Atibaia, 23 de maio de 2023. Eu, ____, Alexandre Marques Munhoz, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0410/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 05 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos."

Atibaia, 23 de maio de 2023.

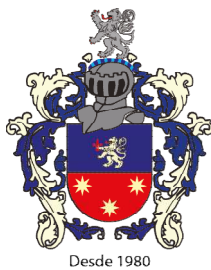
CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0410/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2023. Considera-se a data de publicação em 25/05/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 05 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos."

Atibaia, 24 de maio de 2023.



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 124

**EXELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA., por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, **CONCORDAR** com o laudo pericial de fls. 58/117, o qual avaliou o imóvel penhorado pelo valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Outrossim, reitera o Autor sua manifestação de fls. 49, a fim de que a parte executada seja intimada através do seu advogado constituído (fls. 52/53) para se manifestar sobre o laudo pericial, a fim de evitar eventuais nulidades processuais.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 29 de maio de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **1009716-21.2022.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Nos termos do artigo 196, inciso XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, ficam as partes intimadas a se manifestar, no prazo de 15 dias, sobre o laudo liberado nos autos digitais. Nada Mais. Atibaia, 28 de junho de 2023. Eu, Alexandre Motta Delamano, Coordenador.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0518/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E
Sandro Marcondes Rangel (OAB 172256S/P)	D.J.E
Adriano Rafael da Silva (OAB 344883S/P)	D.J.E

Teor do ato: "Nos termos do artigo 196, inciso XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, ficam as partes intimadas a se manifestar, no prazo de 15 dias, sobre o laudo liberado nos autos digitais."

Atibaia, 28 de junho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0518/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/06/2023. Considera-se a data de publicação em 30/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)
Sandro Marcondes Rangel (OAB 172256/SP)
Adriano Rafael da Silva (OAB 344883/SP)

Teor do ato: "Nos termos do artigo 196, inciso XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, ficam as partes intimadas a se manifestar, no prazo de 15 dias, sobre o laudo liberado nos autos digitais."

Atibaia, 29 de junho de 2023.



MARCONDES RANGEL
A D V O G A D O S

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA - SP**

PROCESSO Nº 1009716-21.2022.8.26.0048

JOSÉ SALINO AUGUSTO, já qualificado nos autos em epígrafe, vêm, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado *in fine*, manifestar que não possui objeção quanto aos termos de laudo pericial colacionado a fls. 58/117.

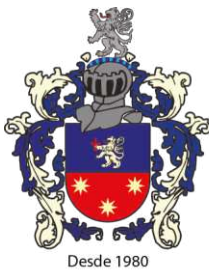
Termos em que,
Pede deferimento.

Sorocaba, 13 de julho de 2023

SANDRO MARCONDES RANGEL

OAB/SP 172.256

RL - 3847



Casali & Dias Bastos

Advogados Associados

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos OAB/SP 68.313

Luís Fernando Casali Rodrigues Dias Bastos OAB/SP 336.898

fls. 129

**EXELENÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048 (Carta Precatória)

BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA., por sua advogada que esta subscreve nos autos da *Carta Precatória Cível* vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, diante da concordância das partes com a avaliação realizada (fls. 124 e 128), bem como considerando que a finalidade da presente carta precatória é a avaliação e alienação do bem, requer se digne Vossa Excelência, determinar a nomeação de leiloeiro de confiança deste Juízo, para realização de leilão eletrônico do mesmo, designando as datas para praxeamento do bem.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Roque, 18 de julho de 2023.

Maria Teresa Casali

OAB/SP 68.313



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

Ante as manifestações de fls. 128 e 129, homologo o laudo de avaliação de fls. 58/117.

Defiro a alienação do bem, e nomeio leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, Jucesp nº 550**, e-mail contato@lancejudicial.com.br, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro, e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial – que deve corresponder no mínimo a 25% do valor do lance feito – em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio da plataforma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

<http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp.

Desde logo, fixo a comissão da leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Atibaia, 28 de julho de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0626/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E
Sandro Marcondes Rangel (OAB 172256/SP)	D.J.E
Adriano Rafael da Silva (OAB 344883/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ante as manifestações de fls. 128 e 129, homologo o laudo de avaliação de fls. 58/117. Defiro a alienação do bem, e nomeio leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, Jucesp nº 550, e-mail contato@lancejudicial.com.br, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro, e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial que deve corresponder no mínimo a 25% do valor do lance feito em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio da plataforma <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp. Desde logo, fixo a comissão da leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do

Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intimem-se."

Atibaia, 1 de agosto de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0626/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/08/2023. Considera-se a data de publicação em 03/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)
Sandro Marcondes Rangel (OAB 172256/SP)
Adriano Rafael da Silva (OAB 344883/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante as manifestações de fls. 128 e 129, homologo o laudo de avaliação de fls. 58/117. Defiro a alienação do bem, e nomeio leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, Jucesp nº 550, e-mail contato@lancejudicial.com.br, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro, e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial que deve corresponder no mínimo a 25% do valor do lance feito em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio da plataforma <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que

os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intimem-se."


Atibaia, 2 de agosto de 2023.

Providencias leiloeiro- Proc. 1009716-21.2022.8260048

JANAINA ESTEVO CORREA <janainac@tjsp.jus.br>

Qui, 03/08/2023 15:03

Para: contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

 1 anexos (169 KB)
1009716-21.2022.pdf;

Prezados, boa tarde.

Conforme determinado na R. Decisão que segue em anexo, solicitamos as providencias cabíveis.

Att.

**JANAINA ESTEVO CORREA****Escrevente Técnico Judiciário**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ATIBAIA
FORO DE ATIBAIA
1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,
Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA

Processo nº: **1009716-21.2022.8.26.0048**

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:



Início do 1º Leilão: 18/09/2023 às 00:00
Encerramento do 1º Leilão: 21/09/2023 às 14:03

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).



Início do 2º Leilão: 21/09/2023 às 14:03
Encerramento do 2º Leilão: 19/10/2023 às 14:03

3. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
4. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / LANCE JUDICIAL, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
5. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.



6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.

Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

a. Pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;

b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE

306.683 OAB/SP



PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 32.152.427-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “Ad Judicia” em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, 03 de agosto de 2023.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO
JUCESCP Nº 550

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1009716-21.2022.8.26.0048 - Controle nº 2022/001855**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Balthy Consultoria Em Gestão Empresarial e Participações Ltda**
 Requerido: **José Salino Augusto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

Acolho as datas designadas para a realização das praças.

Assim, para 1ª Praça, designo o dia 18.09.23023, às 00h00. Não havendo lance igual ou superior ao da avaliação nos três dias subsequentes, a 2ª Praça seguirá, sem interrupção, iniciando-se no dia **21.09.2023**, às 14h03min, encerrando-se no dia **19.10.2023** às 14h03min.

Intimem-se as partes através de seus patronos.

Proceda-se à juntada da minuta do edital, para fins de aprovação, se o caso.

Cientifique-se a leiloeira para as providências necessárias à divulgação das praças.

Intime-se.

Atibaia, 10 de agosto de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0654/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Teresa Casali Rodrigues Bastos (OAB 68313/SP)	D.J.E
Sandro Marcondes Rangel (OAB 172256/SP)	D.J.E
Adriano Rafael da Silva (OAB 344883/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Acolho as datas designadas para a realização das praças. Assim, para 1ª Praça, designo o dia 18.09.23023, às 00h00. Não havendo lance igual ou superior ao da avaliação nos três dias subsequentes, a 2ª Praça seguirá, sem interrupção, iniciando-se no dia 21.09.2023, às 14h03min, encerrando-se no dia 19.10.2023 às 14h03min. Intimem-se as partes através de seus patronos. Proceda-se à juntada da minuta do edital, para fins de aprovação, se o caso. Cientifique-se a leiloeira para as providências necessárias à divulgação das praças. Intime-se."

Atibaia, 11 de agosto de 2023.