



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0692 91 381 1

## 2. Vistorias

2.1. No dia 10/06/2006, em vistoria realizada no bairro e no imóvel perhorado, localizado no Distrito de Bacuriti, Município de Cafelândia, distante 40 km de Cafelândia e cerca de 130km da cidade de Bauru, constatou-se:

2.1.1. que o local é servido pelos melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone, escolas, guias e sarjetas e outros melhoramentos. As fotos 01 e 02 mostram vistas das ruas Santo Antonio e Beatriz Jorge, nas quais se observam os melhoramentos existentes;

2.1.2. a existência de um lote de terreno situado no lado par da rua Santo Antonio, esquina com a rua Beatriz Jorge, no Distrito de Bacuriti, Município de Cafelândia/SP, de formato regular, medindo 12,00 metros de frente por 25,00 metros de fundos, perfazendo uma área de 300,00 metros quadrados;

2.1.3. que sobre o terreno acima encontra-se edificado um prédio residencial, térreo, composto de uma varanda, uma sala, três dormitórios, uma copa, uma cozinha, um hall, um banheiro e uma área de serviço. O prédio, construído em alvenaria de tijolos, sito à Rua Santo Antonio, nº 210, no Distrito de Bacuriti, Município de Cafelândia, apresenta área total construída da ordem de 111,00 m<sup>2</sup>. A foto 03 retrata uma vista da frente e lateral direita do imóvel, para quem da via pública olha o prédio. A foto 04 destaca uma vista geral da lateral direita da edificação.

2.1.4. que, nos fundos do terreno, encontra-se construído um prédio residencial contendo uma varanda, um dormitório, uma sala, um banheiro, uma copa cozinha, encerrando uma área de 52,00 m<sup>2</sup>. As fotos 05 e 06 destacam vistas da edificação existente nos fundos do prédio principal;

2.1.5. que, pelo que pode ser observado, o solo existente no local é caracterizado por um material arenoso, classificado como areia fina argilosa, susceptível à perda de resistência por colapso de sua estrutura, quando sofre infiltração de águas.



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

19/12



Foto 01. Vista geral da Rua Santo Antonio.



Foto 02. Vista das ruas S. Antonio com Beatriz Jorge.



Foto 03. Vista da lateral e frente do prédio.



Foto 04. Vista da lateral direita do imóvel.



Foto 05. Vista dos prédios existentes no lote.



Foto 06. Vista da fachada do prédio dos fundos.



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

- 2.2. Em diligência na Prefeitura Municipal de Cafelândia, constatou-se que a mesma não mantém cópia do projeto do imóvel penhorado.
- 2.3. Nas vistorias realizadas no prédio principal, constatou-se:
- 2.3.1. que o telhado do prédio é composto por uma estrutura de madeira, em duas águas, coberto com telhas de barro do tipo francesa;
  - 2.3.2. que as portas internas e externas da edificação são de madeira;
  - 2.3.3. que as janelas dos dois dormitórios dos fundos são de madeira enquanto as dos demais cômodos são metálicas. As fotos 07 a 10 mostram vistas do prédio, onde se observam algumas das portas e janelas existentes;
  - 2.3.4. que os pisos da varanda, bwc, copa, cozinha e área de serviço são revestidos com cerâmica esmaltada, enquanto os pisos da sala e dos dormitórios apresentam-se com tacos de madeira;
  - 2.3.5. que a varanda, sala, bwc, dois dormitórios e a copa apresentam-se com forro de madeira. Os demais cômodos não apresentam nenhum tipo de forro. As fotos 11 e 14 destacam vistas dos forros da sala e do bwc enquanto a foto 12 retrata a inexistência de forro na cozinha;
  - 2.3.6. que a cozinha apresenta uma faixa de azulejos sobre a pia, enquanto as paredes do bwc foram impermeabilizadas com azulejo até cerca de 1,70m de altura. As demais paredes encontram-se revestidas de argamassa e pintadas com uma demão de látex. As fotos 13 e 14 mostram a impermeabilização parcial das paredes do bwc. A foto 15 retrata a precariedade da impermeabilização das paredes da cozinha;
- 2.4. A pintura do prédio encontra-se com sua vida útil já há muito esgotada.
- 2.5. O prédio principal apresenta-se com diversas manifestações patológicas, representadas por trincas em diversas paredes e pisos, manchas de umidade nas paredes, forros deteriorados etc. De forma geral, a foto 15 é representativa do precário estado de conservação do prédio.
- 2.6. Não se obteve informações sobre a idade real do imóvel, entretanto, sua idade aparente é da ordem de 30 anos, necessitando de urgentes reparos que permitam recompor o seu desempenho e as boas condições de habitabilidade da edificação.



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

2/m



Foto 07. Vista parcial da cozinha do prédio principal.



Foto 08. Vista parcial da precária cozinha.



Foto 09. Vista da área de serviço.



Foto 10. Vista da lateral esquerda do prédio.



Foto 11. Vista do forro da sala.



Foto 12. Vista da inexistência de forro na cozinha.

*Handwritten signature in blue ink.*



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 351-1

3/2



Foto 13. Vista interna do bwc.



Foto 14. Vista interna do bwc do prédio.



Foto 15. Vista da precariedade da cozinha.



Foto 16. Vista de danos no piso da varanda.



7/21

2.7. Nas vistorias realizadas no prédio dos fundos e pelo que pode ser observado, constatou-se:

- 2.7.1. que o telhado do prédio é composto por uma estrutura de madeira, em duas águas, coberto com telhas de barro do tipo romana;
- 2.7.2. que a porta da cozinha é metálica enquanto as demais são de madeira;
- 2.7.3. que as janelas e vitrôs dos diversos compartimentos da edificação são metálicos;
- 2.7.4. que o piso da cozinha, da varanda e bwc são revestidos com cerâmica esmaltada;
- 2.7.5. que as paredes encontram-se revestidas de argamassa e pintadas com uma demão de látex, cuja vida útil já se encontra completamente esgotada;
- 2.7.6. que, além da precariedade da pintura, as paredes se encontram com acentuadas manchas de umidade;

A foto 17 representa a parede lateral da casa, paralela à rua Santo Antonio e contigua ao prédio principal, onde se observa a porta metálica da cozinha, o vitrô basculante de bwc, as paredes afetadas por acentuadas manchas de umidade e a completa deterioração da pintura da edificação.

A foto 18 mostra uma vista parcial de duas paredes do imóvel em tela, na qual se observa a situação da pintura, a esquadria metálica da cozinha e a cobertura executada com telhas romanas.

A foto 19 retrata uma vista parcial interna da cozinha, onde se destaca o revestimento cerâmico do piso e a ausência de forro.

A foto 20 mostra uma vista parcial da disposição dos prédios no lote, observando-se a cobertura do prédio dos fundos e as esquadrias e parede lateral da edificação construída na parte da frente do terreno.

2.8. Não se obteve informações sobre a idade real do imóvel, entretanto, sua idade aparente é da ordem de 30 anos, necessitando de reparos.



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

25/11



Foto 17. Vista de acentuadas manchas no prédio.



Foto 18. Vista do estado geral da casa dos fundos.



Foto 19. Vista interna da cozinha.

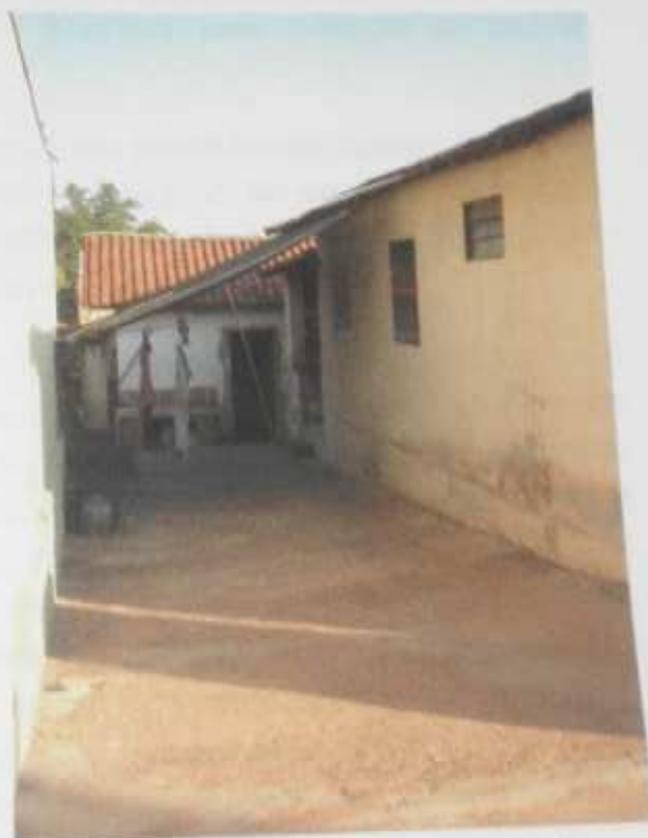


Foto 20. Vista da disposição dos imóveis.



### 3. Método Avaliatório

- 3.1. O método comparativo de dados de mercado se constitui no método direto mais recomendável e adequado para avaliação de imóveis urbanos. Por esse método simples, o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. Faz-se a comparação do imóvel avaliando, com outros ofertados ou transacionados nas imediações. Sendo a avaliação comparativa, é essencial que os elementos sejam comparáveis, isto é, tenham perfeita identidade com o imóvel em estudo, o que, na maior parte das vezes inexistente.
- 3.2. A metodologia avaliatória deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, com número de elementos suficientes comparativos contemporâneos, envolvendo além dos preços obtidos, as demais características e atributos que exerçam influência no valor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.
- 3.3. De forma geral, as características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou inferência estatística, conforme definidos na NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- 3.4. Tendo em vista as peculiaridades do mercado imobiliário do Distrito de Bacuriti, desprovido de imobiliárias e corretores, a avaliação do terreno foi fundamentada em pesquisas de opinião junto à Prefeitura Municipal de Cafelândia, de dois imóveis a venda e de alguns moradores do Distrito.
- 3.5. Considerando-se a inexistência de imóveis semelhantes à venda no local e a falta de identidade e atributos do bem avaliando com os raros bens imóveis ofertados na região, a aplicação do método comparativo de dados de mercado, para as benfeitorias e melhoramentos do imóvel tornou-se extremamente complexa, senão inviável. Destarte, tais fatos conduziram a utilização da conjugação de métodos avaliatórios, em consonância com as normas técnicas, adotando-se na avaliação das benfeitorias, com as devidas depreciações, o Método do Custo de Reprodução, largamente empregado, em virtude da existência de tabelas, custos, registros e índices de entidades, publicações técnicas e sites da internet especializados, fidedignos, que fornecem valores compatíveis com o rigor de precisão desejado.



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

- 3.6. Neste contexto, para avaliação das benfeitorias utilizou-se o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, considerando os índices CUPE e CUB, de abril e maio de 2006, respectivamente, constantes do site [www.piniweb.com.br](http://www.piniweb.com.br), em 19 de junho de 2006. [CUPE = Custo unitário Pini de Edificações em São Paulo; CUB = Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão HB-2N].
- 3.7. Neste caso, o valor da avaliação ( V ) é dada pela soma do valor do terreno (  $V_t$  ) e da construção (  $V_c$  ).

$$V = V_t + V_c$$

#### 4. Valor do Terreno

- 4.1. Para determinação do valor básico unitário procedeu-se a consultas junto a Prefeitura Municipal de Cafelândia, duas Imobiliárias de Cafelândia e moradores do local. Os valores obtidos, apesar de raros e em número restritos, foram considerados como representativos do mercado imobiliário do Distrito de Bacuriti. A seguir, são elencadas as raras fontes existentes e relatadas as informações do mercado imobiliário local.
- 4.2. Na Prefeitura Municipal de Cafelândia, onde se encontra cadastrado o imóvel penhorado, o funcionário, Sr. Antonio, informou que o valor cadastrado do lote, para fins de cobrança do IPTU, é de R\$ 1.317,48.
- 4.3. Em 17/06/2006, a Sra. Maria Antonia, da VIC Imobiliária de Cafelândia, telefone 14 3554 4400, informou que não tem parâmetros sobre os valores dos lotes do Distrito de Bacuriti.
- 4.4. O Sr. Neto, da Giopris, Imobiliária de Cafelândia, telefone 14 3554 1469, que atua no mercado imobiliário do Distrito de Bacuriti informou que o valor dos terrenos padrão (12m x 25m), naquela localidade, situa-se na faixa de R\$ 6.000,00 por lote.
- 4.5. De informações pessoais do Sr. Francisco, telefone 14 3556 1163, morador em Bacuriti, constatou-se que o mesmo encontra-se vendendo um lote de terreno de formato regular, localizado a Rua João Batista Castro, ao lado do prédio sob nº 226, medindo 12m x 30m, pedindo pelo mesmo a importância de R\$ 9.000,00. As fotos 21 e 22 retratam vistas da rua João Batista Castro, da testada do lote à venda e as benfeitorias existentes na rua e no bairro onde se localiza o terreno.



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1



Foto 21. Vista da rua João B. Castro.



Foto 22. Vista frontal do lote em oferta.

- 4.6. Das informações de moradores do Distrito verificou-se a existência de imóvel a venda, situado à rua João Batista Castro, nº 480, de propriedade do Sr. Adel (fone: 14 3556 1211), representado por um terreno de formato regular de 10m x 20m, contendo uma residência composta de 4 quartos, 2 bwc, saias, área avarandada com vagas para 2 veículos e uma edícula nos fundos, contendo cerca de 130 m<sup>2</sup>, com valor de venda de R\$45.000,00. As fotos 23 e 24 mostram vistas da Rua João Batista Castro, os melhoramentos existentes e uma vista da fachada do prédio em oferta.



Foto 23. Vista da rua João B. Castro.



Foto 24. Vista frontal de imóvel a venda.

- 4.7. Da análise dos valores obtidos, adotou-se a média dos valores indicados nos itens 4.4 e 4.5. Aplicando-se sobre ela um fator fonte de 0,75 e um fator topográfico de 0,9, obtém-se, para o terreno avaliando, um valor unitário básico (Vu):

⇒  $Vu = R\$ 15,00/m^2$



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

- 4.8. Para as considerações apresentadas anteriormente, o cálculo do valor do terreno é baseado na seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

onde:

- $V_t$  = Valor total do terreno ( R\$ )  
 $A_t$  = Área do terreno (  $m^2$  )  
 $V_u$  = Valor básico unitário adotado (  $R\$/m^2$  )

$$A_t = 12,0 \times 25,0 = 300,0 \text{ m}^2$$

$$V_u = R\$ 15,00/m^2$$

$$V_t = 300,0m^2 \times R\$ 15,00/m^2 = R\$ 4.500,00.$$

- 4.9. Assim o valor adotado para avaliação do terreno, mês de referência maio de 2006, importa em:

$$V_t = R\$ 4.500,00/m^2$$

## 5. Valor das Benfeitorias

- 5.1. Para a definição do valor unitário básico (  $V_u$  ) das benfeitorias utilizou-se o custo unitário básico no Estado de São Paulo, correspondente ao padrão H8-2N, pertinente ao mês de maio de 2006, obtido através do site do SINDUSCON indicado abaixo:

<http://www.sindusconsp.com.br/secao/secao.asp?area=CUB&numpai=1&descpai=economia>

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo,  
padrão H8-2N, Maio de 2006**

	R\$ / $m^2$	Participação (%)
Mão-de-obra ( com encargos sociais * )	536,72	56,17
Materiais de Construção	418,85	43,83
Total	955,57	100,00

(\*) Encargos Sociais : 184.8%



- 5.2. Para a definição do valor unitário básico (  $V_u$  ) das benfeitorias utilizou-se o custo unitário básico no Estado de São Paulo, correspondente ao padrão HB-2N, indicado abaixo:
- 5.3. O prédio foi depreciado utilizando-se o Método Combinado de Ross-Heidecke, através da aplicação de um fator (  $F_d$  ), que é função da idade em percentual da vida útil provável e do estado de conservação do imóvel, tendo-se estimado a idade do imóvel em 30 anos.
- 5.4. As condições atuais do imóvel, constatadas nas vistorias, que exigem reparos simples (letra e) conduziram a um fator  $F_d = 0,426$ .
- 5.5. Tendo em vista a inexistência de imóveis para aplicação do método comparativo, para a obtenção do valor das benfeitorias utilizou-se a publicação do IBAPE/SP: "Valores de edificações de imóveis urbanos". Como os parâmetros são válidos para a cidade de São Paulo, aplicou-se um fator redutor de 25% sobre o valor unitário correspondente ao padrão econômico, adotando-se o valor mínimo do intervalo fornecido na aludida publicação (0,56).
- 5.6. Destarte, a avaliação das benfeitorias, considerando os dados anteriores, é dada pela expressão:

$$V_b = A \times V_u \times F_d \times F_f$$

onde:  $A$  = Área total das benfeitorias (  $m^2$  )

$V_u$  = Valor básico unitário adotado (  $R\$/m^2$  )

$F_d$  = fator de depreciação = 0,426

$F_f$  = Fator de fonte adotado

$$V_b = 163 \times 0,75 \times 0,56 \times 955,57 \times 0,426 \times 0,8$$

$$V_b = 163 \times 0,75 \times 0,56 \times 955,57 \times 0,426 \times 0,8$$

$$V_b = 22.294,56$$

Neste contexto, para o nível de arredondamento permitido, o valor das benfeitorias do imóvel importa em:

$$V_b = R\$ 22.300,00$$



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

## 6. Valor total do imóvel penhorado

6.1. O valor da avaliação é dada pela expressão:

$$V = V_t + V_b$$

onde: V = VALOR total do IMÓVEL

V<sub>t</sub> = VALOR do TERRENO e V<sub>b</sub> = VALOR das BENFEITORIAS

6.2. Substituindo-se os valores obtidos em 4.9. e 5.6., obtém-se:

$$V = ( 4.500,00 + 22.300,00 )$$

$$V = R\$ 26.800,00$$

## 7. Conclusão

Após vistorias efetuadas no imóvel e no bairro, análise dos fatos constatados e documentos obtidos, chegou-se as seguintes conclusões:

- 7.1. que o imóvel penhorado é composto de terreno com um prédio residencial nele edificado, situado à rua Santo Antonio, nº 210, Distrito de Bacuriti, Cafelândia.
- 7.2. que a área edificada existente, com idade estimada de 30 anos, é de 163,0m<sup>2</sup>.
- 7.3. que o valor do total do imóvel, terreno mais benfeitorias, mês de referência maio de 2006, importa em:

$$V_{TOTAL} = R\$ 26.800,00$$

( vinte e seis mil e oitocentos reais )



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

82

## 8. Encerramento

Atesta-se que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

- 8.1. Inspeccionou-se pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- 8.2. Não se tem no presente, nem contempla-se para o futuro, interesse algum ao bem objeto deste trabalho;
- 8.3. Não se tem interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo;
- 8.4. No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análises e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas, cálculos e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 8.5. Nada mais havendo, o signatário encerra o presente laudo que é composto de 17 folhas, impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.
- 8.6. O signatário coloca-se desde já ao inteiro dispor de **Vossa Excelência**, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos  
P. Deferimento  
Bauru, 23 de junho de 2006.

**Cláudio Vidrih Ferreira**

Doutor em Engenharia Civil

Membro Titular do IBAPE/SP.



# PODER JUDICIÁRIO

Cartório Judicial da Comarca de Cafelândia-SP

## EDITAL

A Doutora ROSANGELA DE CÁSSIA PIRES MONTEIRO, MM. Juíza de Direito da Comarca de Cafelândia-SP, na forma da Lei, etc...

Faz saber a todos quanto o presente virem ou dele conhecimento tiverem que nos autos de nº 936/04, de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, movida por **NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A** contra **SIDNEI FERREIRA, ORNEIS FERREIRA e MARIA MAGDALENA ALVES FERREIRA**, no próximo **dia 04 de ABRIL de 2007, às 14:00 horas**, no átrio do Fórum local, este Juízo levará a público pregão o **1ª PRAÇA** DO(S) SEGUINTE(S) BEM(NS) PENHORADO(S) NOS AUTOS: *"Um imóvel residencial, situado na r. Santo Antonio, nº 210, distrito de Bacuriti, município e Comarca de Cafelândia/SP, com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um hall, um banheiro e uma área e seu respectivo terreno com 12,00 m. de frente para a rua Santo Antonio, igual metragem nos fundos, dividindo com José Aparecido Ferreira da Silva, sucessor de Gulomar F. de Castro; por 25,00 m. em ambos os lados, confrontando com propriedade de Ricardo Ferreira da Silva, sucessor de Gulomar F. de Castro e de outro lado com a r. Beatriz Jorge e seu respectivo terreno; imóvel este devidamente matriculado sob o nº 2909, livro 2-K, fls. 04, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Cafelândia/SP, pertencente a Orneis Ferreira e Maria Magdalena Alves Ferreira. Valor total da avaliação R\$26.800,00 (vinte e seis mil e oitocentos reais), conforme laudo de avaliação de fls. 66/82, datado de 23/06/2006"*. Ficou como depositário o Sr. Orneis Ferreira". Dos autos não consta menção de existência de ônus, bem como de recurso pendente de julgamento. Se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á em **2ª PRAÇA** no **dia 18 de ABRIL de 2007, às 14:00 horas**, a sua alienação pelo melhor lance, **não se aceitando preço vil, desprezada a avaliação**. E para que chegue ao conhecimento de todos e principalmente dos executados **SIDNEI FERREIRA, ORNEIS FERREIRA e MARIA MAGDALENA ALVES FERREIRA**, expediu-se o presente, ficando os mesmos INTIMADOS das designações acima referidas, caso não sejam encontrados. **Publique-se e afixe-se, nos termos do art. 687 do CPC**. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Cafelândia-SP, aos 13 de fevereiro de 2007.

ROSANGELA DE CÁSSIA PIRES MONTEIRO  
Juíza de Direito



# LANCEJUDICIAL

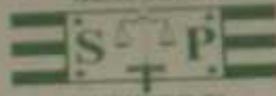
LEILÕES ELETRÔNICOS

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAFELÂNDIA - SP

DE 1ª e 2ª praça e de intimação dos executados **SIDNEI FERREIRA, ORNEIS FERREIRA** e **MARIA MAGDALENA ALVES FERREIRA**, bem como do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A**. O Dr. **Leandro Eburneo Laposta**, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível de Cafelândia/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução Hipotecária em que o **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos executados - Processo nº **0002219-29.2004.8.26.0104** - Ordem **936/2004** - e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DAS PRAÇAS**: Os lances serão recebidos por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), a **1ª Praça** terá início no dia **19/09/2013**, e terá encerramento no dia **23/09/2013 às 17:30 hrs**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **23/10/2013 às 17:30 hrs (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de 60% da avaliação. **CONDIÇÕES DE VENDA**: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos, descrição detalhada e a matrícula atualizada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site do Gestor. **DO CONDUTOR DA PRAÇA**: A praça será conduzida pela **LANCE JUDICIAL Consultoria de Alienações Judiciais Eletrônicas Ltda.** (devidamente habilitada pelo TJ/SP). **DÉBITOS**: Fica o arrematante responsável por eventuais débitos não incluídos no processo, exceto eventuais débitos IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DA DESOCUPAÇÃO**: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **DOS PAGAMENTOS**: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas assinadas e enviadas por email pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e será devolvida, salvo determinação judicial. Após a publicação deste edital e sendo firmado acordo/remissão entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as custas assumidas e aprovadas pelo leiloeiro/exequente. **RELAÇÃO DO BEM**: **Um lote de terreno**, sem qualquer servidões, situado à Rua Santo Antônio, no distrito de Bacuriti, desta comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: doze (12) metros de frente para a Rua Santo Antônio; igual metragem nos fundos, dividindo com José Aparecido Ferreira da Silva, sucessor de Guiomar Fresneda de Castro; por vinte e cinco (25) metros em ambos os lados, confrontando com propriedade de Ricardo Ferreira da Silva sucessor de Guiomar Fresneda de Castro e outro lado com uma Rua Sem Denominação. **Conforme Av.2 sobre o referido imóvel foi vendido um prédio residencial contendo: dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um banheiro. Matriculado no RGI de Cafelândia sob o nº 2.909. Ônus**: Constam na matrícula **R.13 HIPOTECA** em favor do exequente. **R.14 PENHORA** expedida destes autos. consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a data. Nos termos do **art. 1.499, inciso VI**, do CC, a hipoteca extingue-se com a arrematação. Nos termos do **Art. 687, § 5º**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de realização. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 39.353,00 (trinta e nove mil e trezentos e cinquenta e três reais) para jul/13** que será atualizado na data da alienação conforme tabela de atualização publicada no TJ/SP. Cafelândia, 15 de julho de 2013.

PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

**II VOLUME**

JUIZO DE DIREITO DA

Foro de Cafelândia  
Vara Única



0002219-29.2004.8.26.0104

Classe : Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação  
 Assunto principal : Liquidação / Cumprimento / Execução  
 Competência : Cível  
 Valor da ação : R\$ 4.042,01  
 Volume : 1/2  
 Reqte : **Banco do Brasil Sa**  
 Advogado : Eduardo Janzon Avallone Nogueira (OAB: 123199/SP)  
 Reqdos : **Sidnei Ferreira e outros** - *Dr. Carlos José Martins*  
 Distribuição : Livre - 29/09/2004 17:24:43 *111.877*  
*fl. 252*

2004/000936  
Titular 01

**V.**  
V. Única

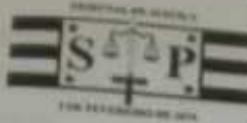
**AUTUAÇÃO**

Em 07 de novembro de 2013  
autuo neste Ofício o segundo volume  
que segue(m) e lavro este termo.

Eu, \_\_\_\_\_, ( \_\_\_\_\_ ), Escr., sul

REG. SOB nº 936/04

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 COMARCA DE CAFELÂNDIA  
 FORO DE CAFELÂNDIA  
 VARA ÚNICA  
 Avenida Dionísia Zucchi, 330, - Centro  
 CEP: 16500-000 - Cafelandia - SP  
 Telefone: (14) 3554-2164 - E-mail: cafelandia@tjsp.jus.br

276  
 13  
 5

**DECISÃO**

Processo nº: 0002219-29.2004.8.26.0104  
 Classe - Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação / Cumprimento / Execução  
 Requerente: Banco do Brasil Sa  
 Requerido: Sidnei Ferreira e outros

**CONCLUSÃO**

Em 12 de dezembro de 2013 promovo os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Vara Única de Cafelândia, Excelentíssimo Dr. Ricardo Truite Alves.

Vistos:

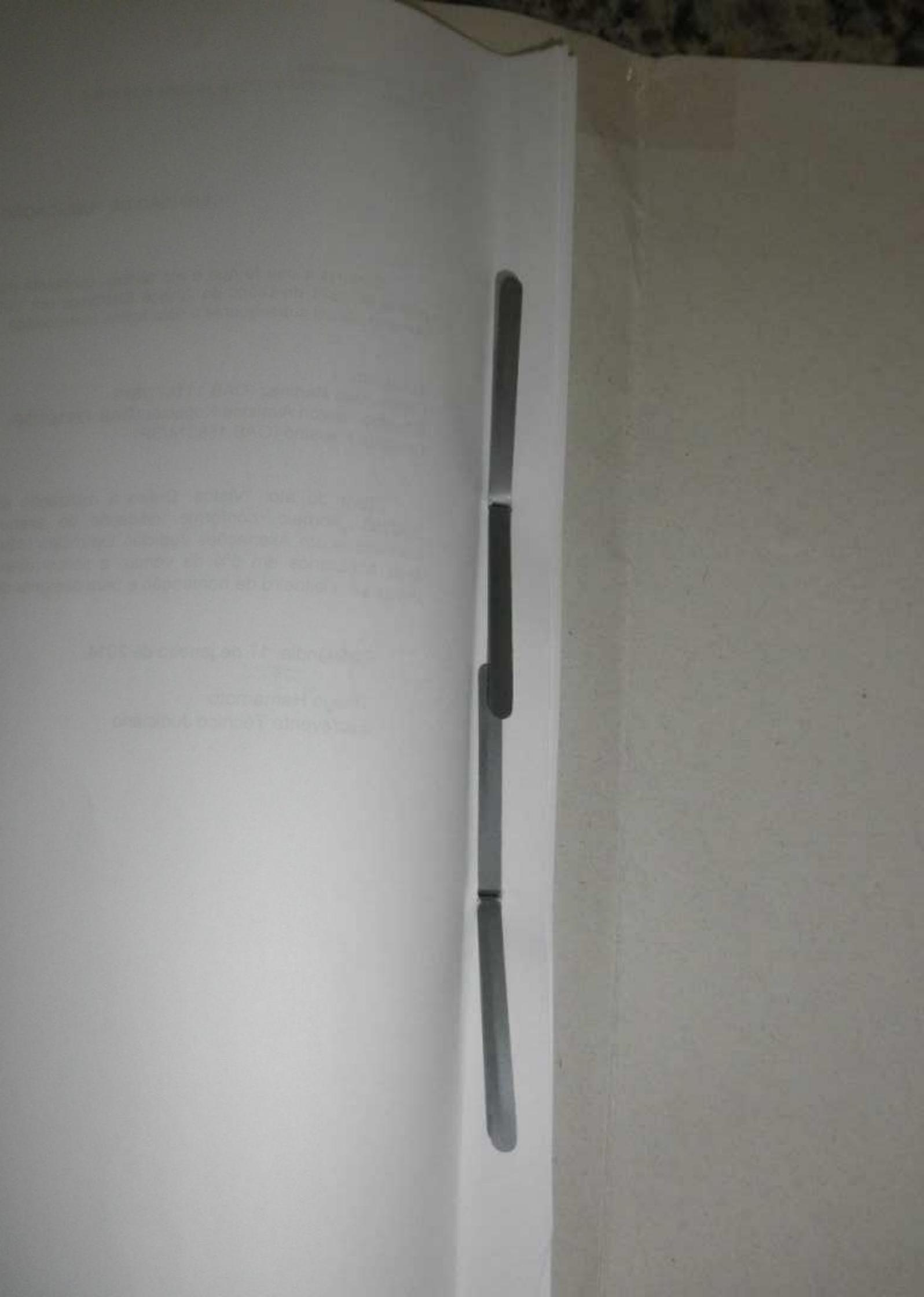
Defiro a realização de leilão eletrônico na forma postulada às fls. 254/255. Nomeio, conforme indicação da exequente, a empresa LANCE JUDICIAL - Lance Consultoria em Alienações Judiciais Eletrônicas Ltda como leiloeira oficial nos presentes autos. Fixo seus honorários em 5% da venda, a serem direta e integralmente suportados pelo arrematante.

Intime-se o leiloeiro da nomeação e para designar data para a hasta pública.  
 Intime-se.

Cafelandia, 12 de dezembro de 2013.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO TRUITE ALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe e acesse  
 0002219-29.2004.8.26.0104 e o código 2W00000000722Q.



*x. Oliveira*

**I VOLUME**

**01** Vara Única  
Fórum de Cafelândia

104.01.2004.002219-7/000000-000



Grupo: 1.Cível  
Ação: 127-Execução Hipotecária  
Valor da Causa: R\$4.042,01  
Data Distribuição : 29/09/2004 Hora: 17:24  
Data Alteração : 21/09/2011 Hora: 17:14  
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: BANCO DO BRASIL S/A  
ADV: EDUARDO JANZON AVALLONE NOGUEIRA  
OAB: 123199/SP  
RDO: SIDNEI FERREIRA e outro(s)

Nº DE ORDEM: 01.01.2004/000936



*SUI - DONALDO PLASINO - 167374 (P) (P/OPNEIS) - fl. 99v*

**O**

# AUTUAÇÃO

Em 30 SET 2004 de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

autuo neste Ofício a petição inicial

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, *[Signature]* (Terzinha Soler Sánchez Lima), Escr., substit.  
Escr. Téc. Judiciária  
Mat. T.J. 804.852-5

REG. SOB nº 936/04

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_

*A.S*

PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

AUTO DE PENHORA E DEPOSITO

*[Handwritten signature]*

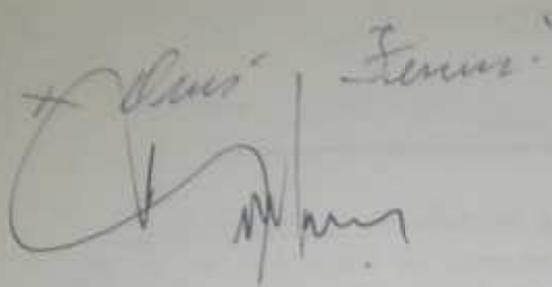
Aos (23) vinte e três dias do mês de Novembro do ano de dois mil e quatro, nesta Comarca de Cafelândia, do Estado de São Paulo, eu Alfredo Genari Ferreira Oficial de Justiça, abaixo assinado, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido nos Autos nº 936 / 04 do Único Cartório, na Ação de Execução Hipotecária

requerido por NOSSE CAIXA NOSSO BANCO S/A contra SIONCI FERREIRA E OUTROS

e, afi sendo, depois de observar todas as formalidades legais e na presença das testemunhas afinal assinadas, procedi a (o) penhora em um imóvel dado em garantia a Exequente, constante da: "(01) um imóvel residencial, situado na Rua Santo Antonio nº 210, Distrito de Bacuriti, município de Cafelândia (SP), com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um hall, um banheiro e uma área e seu respectivo terreno com 12,0 m. de frente para a Rua Santo Antonio, igual metragem nos fundos, dividindo com José Aparecido Ferreira da Silva, sucessor de Guiomar F. de Castro; por 25,0 m. em ambos os lados, confrontando com propriedade de Ricardo Ferreira da Silva, sucessor de Guiomar F. de Castro e da outro lado com a Rua Beatriz Jorge e seu respectivo terreno; imóvel esta devidamente matriculado sob o nº 2909, livro 2-K, fls. 04 no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de Cafelândia (SP), pertencente a Ornaís Ferreira e Maria Magdalena Alves Ferreira.

Feita (o) a (o) penhora dos bens acima descritos, em seguida, depusitei-os em mãos e poder do Sr. (a) Ornaís Ferreira, que aceitou o encargo sob penalidades da lei. E, para constar, lavrei este auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Oficial de Justiça: Alfredo Genari Ferreira  
Depositário: Ornaís Ferreira  
Testemunha: José Roberto Rodrigues  
Testemunha: Mauro da Jesus

+ Orneis Ferreira  


ZANILA E MELARA  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua ...  
Cidade ...

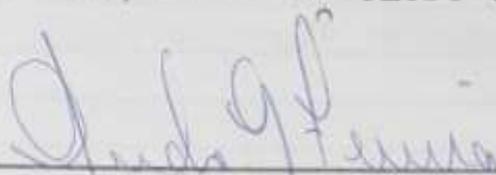
EXCELENTÍSSIMA  
COMARCA DE

C E R T I D ã O

Eu, Alfredo Genari Ferreira, oficial de justiça que assina, certifico haver intimado da penhora retro os executados Orneis Ferreira, Maria M. Alves Ferreira e Sidnei Ferreira, sendo que os mesmos declararam-se bem cientes. Adverti-os dos fins e efeitos das intimações e alertei-os quanto ao prazo legal de dez dias para apresentarem os eventuais embargos. Certifico que diligenciei até ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, onde fiz a entrega de cópias para o devido registro da penhora + retro ao Escrivão Carlos Fernando Rocha Soares. O + referido é verdade e dou fé.

PROCESSO

Cafelândia, 24 de Novembro de 2004.



Alfredo Genari Ferreira  
Oficial de Justiça

1



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA  
ÚNICA - SEÇÃO CÍVEL DA COMARCA DE CAFELÂNDIA-SP.

Proc. nº 0936/04

Cláudio Vidrih Ferreira, honrado com a nomeação de perito nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA** movida por **NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A**, em relação a **SIDNEI FERREIRA e OUTROS**, após efetuar vistorias, diligências, pesquisas, análises e demais serviços complementares visando dar cabal cumprimento à honrosa missão que lhe foi delegada, vem, muito respeitosamente, a presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, apresentar os resultados a que chegou por intermédio do seguinte:

# LAUDO

of. Caf. Proc. 0936/04

fone: - (14) 9778 2255

e-mail: [cvidrih@fec.unicamp.br](mailto:cvidrih@fec.unicamp.br)

TJSP 104 CFL 068720061400 CUL - 01 0014435-61

06 JUL 2006



**Cláudio Vidrih Ferreira**

Engenheiro Civil

Crea 0600 91 381 1

6x/m

## Resumo

### Proc. nº 0936/04:

**Ação:** EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

**Requerente:-** NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A.

**Requerido:-** SIDNEI FERREIRA E OUTROS

**Objetivo:** Avaliação de bem penhorado, localizado no Distrito de Bacuriti, Município de Cafelândia, à Rua Santo Antonio, nº 210.

**Mês de Referência da Avaliação:** maio de 2006

**Valor total da avaliação:**

**R\$ 26.8000,00**

(vinte e seis mil e oitocentos reais)



Cláudio Vidrih Ferreira

Engenheiro Civil

Crea 0800 91 381 1

64/12

## 1. Considerações Preliminares

1.1. Na inicial, fls. 02/05, **NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A.**, propõe a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL E PIGNORATÍCIA** em relação a **SIDNEI FERREIRA e OUTROS**, pelos fatos e fundamentos, em síntese, expostos a seguir

1.1.1. que a exequente concedeu empréstimo aos Executados, destinado ao financiamento do custeio agrícola para 48,40 hectares de milho, safra 2002/2003, com recursos obrigatórios, mediante cédula rural hipotecária no valor de R\$ 10.000,00, com vencimento em 21/11/2003;

1.1.2. que a parcela foi liberada no ato da assinatura do instrumento de crédito e que os executados usufruíram do valor liberado, porém não efetuaram o pagamento do valor devido;

1.1.3. que em garantia da mencionada cédula rural ficaram vinculados bens dos executados.

1.2. De acordo com o Auto de Penhora, fls. 29, foi penhorado o bem correspondente a:

um imóvel residencial, situado na Rua Santo Antonio nº 210, Distrito de Bacuriti, Município de Cafelândia (SP), com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um hall, um banheiro e uma área e seu respectivo terreno com 12,0m de frente para a rua Santo Antonio, igual metragem nos fundos, dividindo com José Aparecido Ferreira da Silva, sucessor de Guiomar F. de Castro; por 25,0m em ambos os lados, confrontando com propriedade de Ricardo Ferreira da Silva, sucessor de Guiomar F. de Castro e de outro lado com a Rua Beatriz Jorge; imóvel este devidamente matriculado sob o nº 2909 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cafelândia (SP), pertencente a Orneis Ferreira e Maria Magdalena Alves Ferreira.

1.3. Da documentação acostada aos autos, verificou-se que, consoante r. despacho de fls. 40, esse **R. JUÍZO**, honrou o Signatário com a nomeação de perito.