

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

Nº DO PROCESSO: **1003826-97.2020.8.26.0266**

Nº DO MANDADO: **266.2023/013325-2**

PARTES: Exequente: **Banco Bradesco S/A**

Executado: **Litoral Sul Transportes Urbanos Ltda e outro**

BEM AVALIADO:

Um terreno, constituído da Chácara nº 02 da quadra nº 01, situado na rua "I" do loteamento denominado Jardim Petit-Trianon, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 48,60 metros de frente, igual medida nos fundos, por 110,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 5.054,40 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua "I"; pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confronta com a chácara nº 03; pelo lado esquerdo com a chácara nº 01; e, nos fundos com a chácara nº 07, todos da mesma quadra.

DATA DA AVALIAÇÃO: **31/10/2023**

MÉTODO UTILIZADO: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

VALOR DO BEM AVALIADO: **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

JUÍZO DEPRECANTE: Primeira Vara do Foro de Itanhaém-SP

JUÍZO DEPRECADO: Juízo da Central Compartilhada do Foro de Araçatuba-SP

INTERESSADO: Banco Bradesco S/A

PROPRIETÁRIO DO BEM: Espólio de Jose Gonçalves de Lima Neto

3. FINALIDADE DO LAUDO

Ordem Judicial (Bem Penhorado)

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do Valor de Mercado

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- 5.1 A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos).
- 5.2 O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

- 5.3 A documentação apresentada anexa ao mandado, cópia da Matrícula nº 47.190 do CRI de Araçatuba-SP ou obtida por meio de consulta ao cadastro da Prefeitura local, foto aérea do terreno com o respectivo código de localização, contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação.
- 5.4 Não foi apresentado espelho do IPTU onde deveria constar a área do terreno avaliando, ou um croqui com a devida localização, sendo necessária busca de informação junto a Prefeitura local, verificando não constar área construída em seu cadastro, o que foi constatado *in loco*. Insta esclarecer que, este Oficial de Justiça não possui instrumentos ou equipamentos necessários para aferição da metragem quadrada do imóvel. A avaliação levou em conta tão somente a área constante no CRI de Araçatuba-SP e cópia da capa do IPTU 2023, as quais são coincidentes, ainda que eventualmente esta não corresponda a realidade fática encontra no local.
- 5.5 Os valores das amostras foram considerados em seus valores de oferta no mercado.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

VISTORIA

Aos 20 dias do mês de outubro do ano de 2023, no endereço: Rua Elza de Almeida Lemos – Bairro Petit-Trianon, eu, Oficial de Justiça Avaliador infra assinado compareci e, conforme o regramento estabelecido pelo CPC⁽¹⁾, bem como pela ABNT NBR 14653⁽²⁾ (Norma Técnica Brasileira - Avaliação de Bens), EFETUEI A VISTORIA DO IMÓVEL avaliando, adotando os procedimentos e critérios descritos à seguir:

Cabe ressaltar que o principal objetivo da vistoria é subsidiar a avaliação do imóvel, trazendo aos autos informações e características do bem, aspectos relevantes à formação do seu valor, além de buscar condições para a orientação da coleta de dados.

Desse modo, efetuei a caracterização da região do terreno, conforme os respectivos formulários que seguem em anexo. Segue, ainda, mapa da região destacando pontos de interesse, planta de situação do terreno e relatório fotográfico. As informações porventura extraídas do Google Maps foram ratificadas por meio de diligências ao local.

¹ Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

² Item 7.3.1. Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
Ocupação populacional da região:	() alta () média (x) baixa
Condição econômica da região:	() alta () média (x) baixa
Padrão das edificações da vizinhança:	() alta () normal (x) baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando:	(x) favorável () normal () desfavorável
Topografia da região	(x) plana () levemente ondulada () ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA	
Água potável	(x) sim () não
Coleta de resíduos sólidos	(x) sim () não
Energia elétrica	(x) sim () não
Esgotamento sanitário	(x) sim () não
Galeria de águas pluviais	(x) sim () não
Gás canalizado	() sim (x) não
Iluminação pública	(x) sim () não
Rede de internet	(x) sim () não
Rede de telefone	(x) sim () não
Transporte coletivo	(x) sim () não
ATIVIDADES EXISTENTES	
Comércio	(x) sim () não
Indústria	() sim (x) não
Serviços	(x) sim () não
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	
Posto policial	() sim (x) não
Escola	(x) sim () não
Posto de saúde	(x) sim () não
Hospital	() sim (x) não
Teatro	() sim (x) não
Cinema	() sim (x) não
Praça	() sim (x) não
Parque	() sim (x) não
POLOS VALORIZANTES	
Shopping center	() sim (x) não
Minimercado	(x) sim () não
Farmácia	(x) sim () não
Padaria	(x) sim () não
Ponto de ônibus	(x) sim () não
POLOS DESVALORIZANTES	
Ocupações irregulares	() sim (x) não
Favelas	() sim (x) não
Regiões alagadas	() sim (x) não
Ruas escuras	() sim (x) não
Trânsito intenso	() sim (x) não
Acúmulo de lixo	() sim (x) não
Alto nível de ruídos	() sim (x) não

MAPA DA REGIÃO COM DESTAQUES DOS PONTOS DE INTERESSE

Imagem Google Maps.



Legenda:

1. Escola Municipal de Educação Básico
2. Unidade Básica de Saúde
3. Repartição Pública Municipal – Estação Cidadania
4. Área de Convivência
5. Escola Municipal de Educação Básico – Creche

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	
Dimensões, em metros Área (m ²): 5.054,40 m ² Frente: 48,60 m Fundos: 48,60 m Lateral esquerda: 110,00 m Lateral direita: 110,00 m	
Limites do terreno Limite à frente: Rua Elza de Almeida Lemos Confrontante à direita: Chácara nº 03 Confrontante à esquerda: Chácara nº 01 Confrontante nos fundos: Chácara nº 07	
Utilização Atual	Vocação
<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial
<input type="checkbox"/> Institucional	<input type="checkbox"/> Institucional
Forma do terreno: <input type="checkbox"/> retangular <input checked="" type="checkbox"/> paralelogramo <input type="checkbox"/> irregular Situação do terreno: <input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra <input type="checkbox"/> esquina Rua de acesso principal: <input checked="" type="checkbox"/> asfaltada <input type="checkbox"/> paralelepípedo <input type="checkbox"/> barro Existência de meio fio: <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não Nível do terreno em relação a rua: <input checked="" type="checkbox"/> em nível <input type="checkbox"/> acima <input type="checkbox"/> abaixo Topografia definida da frente para os fundos: <input checked="" type="checkbox"/> plana <input type="checkbox"/> aclave <input type="checkbox"/> declive <input type="checkbox"/> inclinação lateral Tipo de solo: <input type="checkbox"/> arenoso <input type="checkbox"/> argiloso <input type="checkbox"/> silicosa <input type="checkbox"/> outros Condições de drenagem: <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim	
Restrições Físicas: <input type="checkbox"/> córrego <input type="checkbox"/> rochas <input type="checkbox"/> acidentes <input type="checkbox"/> outros Legal: <input type="checkbox"/> servidões <input type="checkbox"/> faixa de domínio <input type="checkbox"/> outros	

PLANTA DE SITUAÇÃO DO TERRENO

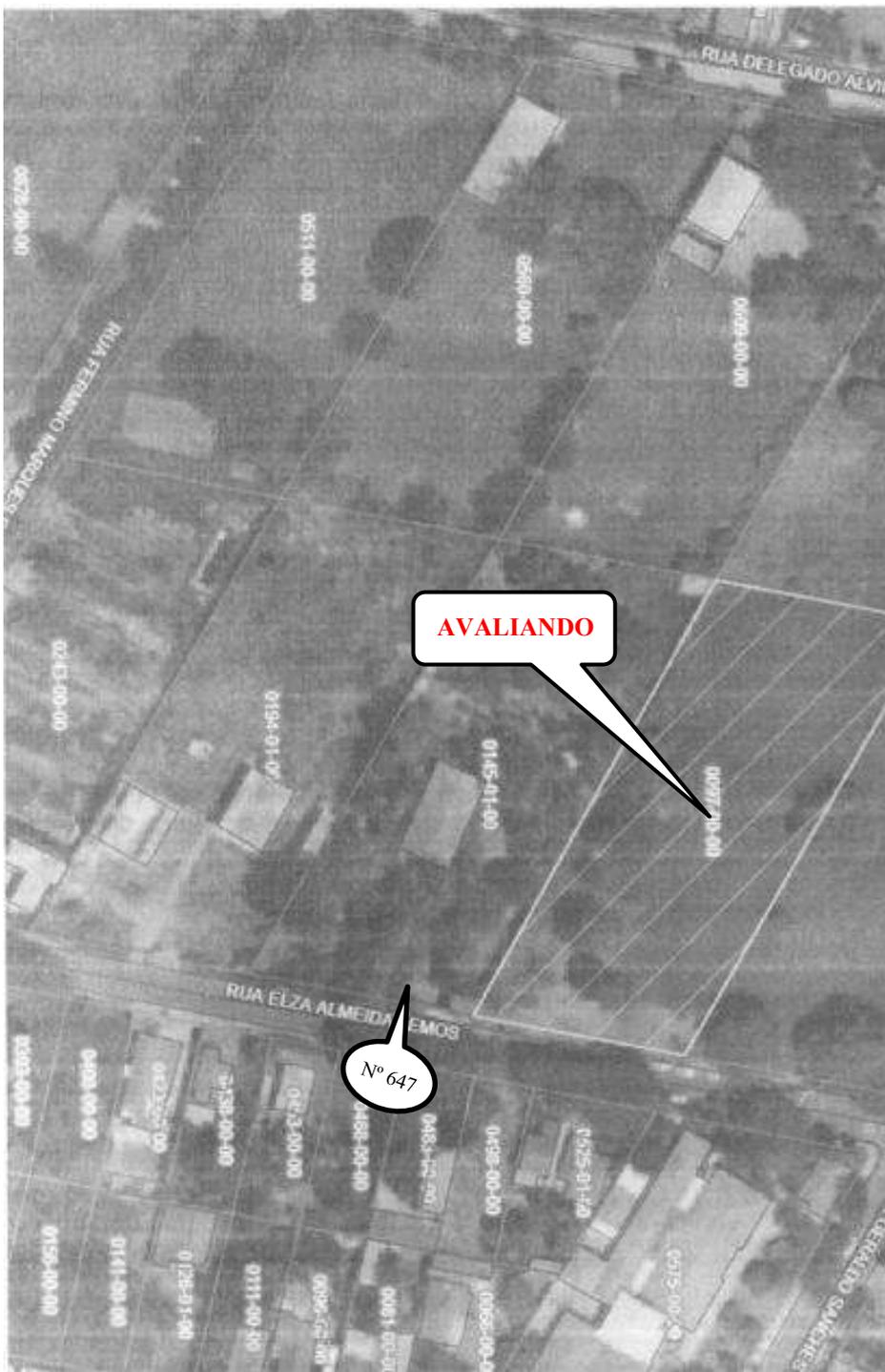


Imagem aérea fornecida pela Prefeitura local.



3 DE FEVEREIRO DE 1874



Imagem Google Maps.

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO		
Logradouro: Rua Elza Almeida Lemos		
Complemento: -		
Número: Chácara nº 02 – Quadra nº 01		
Bairro: Jardim Petit-Trianon		
Município: Araçatuba		
Estado: São Paulo		
CEP: 16.058-520		
CLASSIFICAÇÃO		
QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Unidade isolada
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Loteamento
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Condomínio de casas
<input type="checkbox"/> Institucional	<input type="checkbox"/> Escritório	<input type="checkbox"/> Prédio de apartamentos
<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Conjunto habitacional
	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Conjunto de salas comerciais
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Prédio comercial
		<input type="checkbox"/> Conjunto de prédios comerciais

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

7.1 LIQUIDEZ: Baixa (x) Normal () Alta ()

7.2 DESEMPENHO DE MERCADO: Recessivo (x) Normal () Aquecido ()

7.3 QUANTIDADE DE OFERTAS DE BENS SIMILARES:
Baixa(x) Média () Alta ()

7.4 ABSORÇÃO DO BEM PELO MERCADO:
Inexistente () Lenta (x) Rápida ()

8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Esse método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características da amostra coletada devem ser, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 Pelos motivos expostos no item 5.2 não foi possível atingir o grau mínimo de fundamentação, pois os requisitos 5 e 6 dessa etapa (níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo) demandam testes estatísticos. Porém, esse oficial de justiça se empenhou e atendeu aos demais requisitos de fundamentação, pelo menos, no **Grau I**, quais sejam:

9.1.1 Caracterização do imóvel avaliando: completa quanto às variáveis utilizadas no modelo;

- 9.1.2 Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes;
- 9.1.3 Identificação dos dados de mercado: apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo;
- 9.1.4 Extrapolação: admitida, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.

9.2 Pelos mesmos motivos, também não foi considerado o grau de precisão do modelo.

10. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

AMOSTRAS	TIPO DE IMÓVEL	TERRENO DE ESQUINA	ÁREA (m ²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	DATA DE REFERÊNCIA	FONTE DE INFORMAÇÃO
AMOSTRA 1	TERRENO	0	4.230,00	2.500.000,00	25/10/2023	CASA BRANCA IMOBILIÁRIA
AMOSTRA 2	TERRENO	0	2.400,00	1.280.000,00	25/10/2023	CASA BRANCA IMOBILIÁRIA
AMOSTRA 3	TERRENO	0	5.000,00	1.750.000,00	25/10/2023	IMOB IMOBILIÁRIA
AMOSTRA 4	TERRENO	0	4.300,00	2.500.000,00	24/10/2023	IMOBILIÁRIA AMARO PINEZE
AMOSTRA 5	TERRENO	0	4.216,00	1.680.000,00	24/10/2023	IMOBILIÁRIA AMARO PINEZE
AMOSTRA 6	TERRENO	0	5.000,00	900.000,00	20/10/2023	IMÓVEIS BRASIL
IMÓVEL AVALIANDO	TERRENO	0	5.054,40	???	31/10/2023	OFICIAL DE JUSTIÇA

Terreno de Esquina: 0 = não; 1 = sim

AMOSTRAS	NOME DA FONTE DE INFORMAÇÃO	LOGRADOURO	BAIRRO	MUNICÍPIO	ESTADO
AMOSTRA 1	EDUARDO	AV. DOIS DE DEZEMBRO	CHACARAS TV	ARAÇATUBA	SÃO PAULO
AMOSTRA 2	EDUARDO	RUA ELZA ALMEIDA LEMOS	PETIT-TRIANON	ARAÇATUBA	SÃO PAULO
AMOSTRA 3	RICARDO	AV. DOIS DE DEZEMBRO	CHÁCARAS TV	ARAÇATUBA	SÃO PAULO
AMOSTRA 4	JHONATAN	AV. DOIS DE DEZEMBRO	CHÁCARAS TV	ARAÇATUBA	SÃO PAULO
AMOSTRA 5	JHONATAN	AV. DOIS DE DEZEMBRO	CHÁCARAS TV	ARAÇATUBA	SÃO PAULO
AMOSTRA 6	ALESSANDRO	RUA ELZA ALMEIDA LEMOS	PETIT-TRIANON	ARAÇATUBA	SÃO PAULO
IMÓVEL AVALIANDO	LUIZ CESAR G MORENO	RUA ELZA DE ALMEIDA LEMOS	PETIT-TRIANON	ARAÇATUBA	SÃO PAULO

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

11.1 Considerando os fatores limitantes descritos no item 5.2 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este oficial de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando (item 6) e na planilha dos dados de mercado utilizados (item 10). Cumpre salientar que devida escassez de oferta de imóveis semelhantes no bairro do avaliando, foram obtidas amostras em bairro próximo, todas, igualmente na zona norte desta urbe e com a mesma vocação imobiliário do imóvel avaliando.

11.2 E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente, que explicará a formação do preço do imóvel, será a sua área.

METODO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO

AMOSTRAS	ÁREA	VALOR DO IMÓVEL	(R\$/M2)
AMOSTRA 1	4.230,00	2.500.000,00	591,02
AMOSTRA 2	2.400,00	1.280.000,00	533,33
AMOSTRA 3	5.000,00	1.750.000,00	350,00
AMOSTRA 4	4.300,00	2.500.000,00	581,40
AMOSTRA 5	4.216,00	1.680.000,00	398,48
AMOSTRA 6	5.000,00	900.000,00	180,00
IMÓVEL AVALIANDO	5.054,40	2.219.073,00	439,04
VALOR AVALIADO ARREDONDADO (ATÉ 1%)		R\$ 2.200.000,00	

Obs. NBR 14653-1 – Item 7.7.1 (a) - Justificar o Arredondamento.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO, DATA E IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em

R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)

Araçatuba-SP, 31 de outubro de 2023

LUIZ CESAR GONSALEZ MORENO
Oficial de Justiça Avaliador
Matr. nº 361.177-6
(Assinado Digitalmente)

ANEXOS:

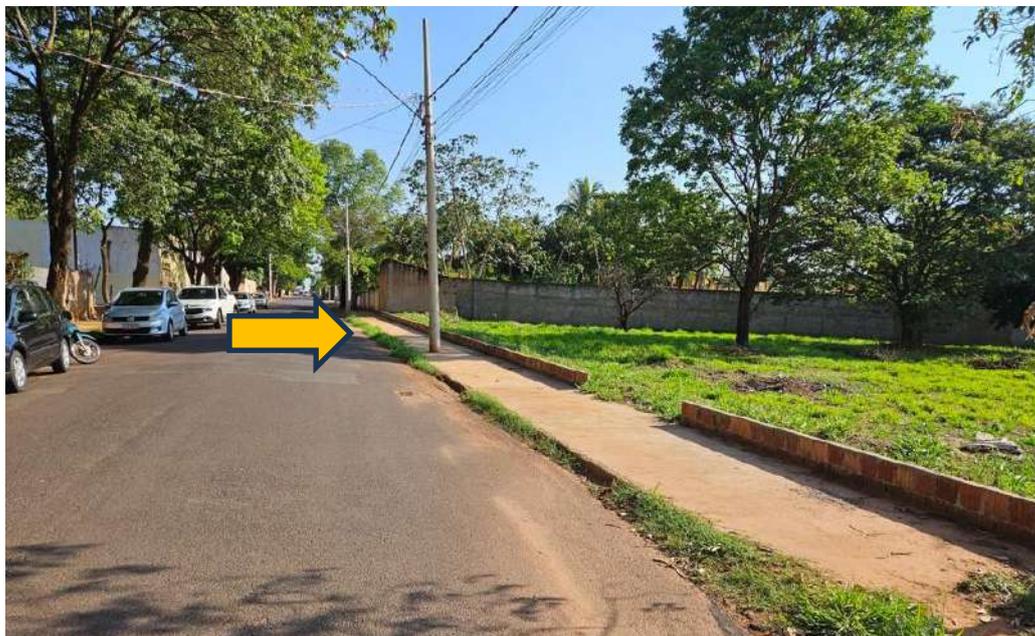
➤ Relatório Fotográfico:



Localização do imóvel avaliando.



Localização do imóvel avaliando.



Localização do imóvel avaliando.



Localização do imóvel avaliando.



3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA- FORO DE ARAÇATUBA
PRAÇA MAURICIO MARTINS LEITE Nº 60- Araçatuba-SP

fls. 609

➤ Mandado Judicial:

fls. 577



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
FORO DE ITANHAÉM
1ª VARA
AVENIDA RUI BARBOSA, 867, Itanhaém-SP - CEP 11740-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: 1003826-97.2020.8.26.0266
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: Banco Bradesco S/A
Executado: Litoral Sul Transportes Urbanos Ltda.
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 266.2023/013325-2

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):

Rua I (Rua Elza Almeida Lemos), Chácara 2 - Quadra 1, Loteamento Jd. Petit-Trianon - CEP 16058-520, Aracatuba-SP - MATRÍCULA nº 47.190

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara do Foro de Itanhaém, Dr(a). Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, **AVALIE**, de acordo com o seguinte despacho transcrito: "VISTOS. Promova a serventia averbação da penhora de fl. 550 via ARISP. Sem prejuízo, **promova-se a avaliação do imóvel, via Meirinho.**"

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Itanhaém, 27 de setembro de 2023

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 13842 - R\$ 102,78

Advogado: Dr(a). Eliane Aburesi - Telefone Comercial: (11)32410222

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.



1003826-97.2020.8.26.0266

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCIA DIAS LARA ROSA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e o código D334224.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA- FORO DE ARAÇATUBA
PRAÇA MAURICIO MARTINS LEITE Nº 60- Araçatuba-SP

3 DE FEVEREIRO DE 1874

➤ Documentação do Imóvel:

PARA SIMPLES CONSULTA - WWW.REGISTROSP.RJ.GOV.BR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 476

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA FICHA

LOCALIZAÇÃO:- RUA "I" - Chácara nº 02 quadra nº 01, JARDIM PETIT-TRIANON - Araçatuba-SP.-

IMÓVEL:- UM TERRENO, constituído da Chácara nº 02 da quadra nº 01, situado na rua "I", do loteamento denominado Jardim Petit-Trianon, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 48,60 metros de frente, igual medida nos fundos, por 110,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 5.054,40 metros-quadrados, confrontando pela frente com a rua "I"; pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confronta com a chácara nº 03; pelo lado esquerdo com a chácara nº 01; e, nos fundos com a chácara nº 07, todos da mesma quadra.-

PROPRIETÁRIOS:- PAULO DE OLIVEIRA AMARAL, engenheiro civil, RG. - nº 436.938-SP., e sua mulher IVETE DIAS DE ALMEIDA AMARAL, professora, RG. nº 2.268.002-SP., brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 123.466.408/91, residentes e domiciliados na rua Duque de Caxias nº 749, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 44.799, datada de 11/02/1.993, - deste Cartório.-

CADASTRO MUNICIPAL:- 4.31.00.00.02.0083.0097.00.00.-

Araçatuba, 13 de outubro de 1.995.- A OFICIALA *Fátima A. Antonio Nogueira*

R-1-M-47.190 - Por escritura de 25 de setembro de 1.995, do 1º - Cartório de Notas desta comarca, livro nº 356, às fls. nº 109; - PAULO DE OLIVEIRA AMARAL e sua mulher IVETE DIAS DE ALMEIDA AMARAL, já qualificados, VENDERAM o imóvel matriculado à ALVARO ROBERTO RUAS TEIXEIRA, RG. nº 7.549.314-SP., CPF sob nº 957.860.908 68, brasileiro, promotor de justiça, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ROSANA AMORIM VILAS BOAS TEIXEIRA, RG. nº 14.834.428-8-SP., CPF sob nº 023 612.188/01, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na rua Vicente Felício Primo nº 639, na cidade de Bilac-SP., pelo valor de R\$0,35; sendo de R\$5.687,88 o V.V. do imóvel para o exercício-vigente.- Araçatuba 13 de outubro de 1.995.- (Prot. nº 116.401)- REGISTRADO POR: *Fátima A. Antonio Nogueira* (Fátima A. Antonio Nogueira), - Escrevente Autorizada. -

Av-2 em 28 de outubro de 2009.
AVERBAÇÃO DE OFÍCIO
Fica retificado o R-1 para constar que o nome correto da mulher do adquirente é ROSANA AMORIM VILAS BOAS TEIXEIRA, e não como constou. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73. AVERBADO POR: *Priscila Saraiva de Oliveira* (Priscila Saraiva de Oliveira), Escrevente. Eu, *Marcelo Augusto Santana de Melo* (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-3 em 28 de outubro de 2009.
ALTERAÇÃO DO NOME DE RUA
A Rua I denomina-se atualmente Rua Elza Almeida Lemos, conforme prova a certidão nº

continua no verso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELIANE ABURESÍ. Protocolado em 06/03/2023 às 17:18:11, sob o número W173700134134. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e o código C0A6BBF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CESAR GONSALEZ MORENO, liberado nos autos em 01/11/2023 às 10:29. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e código zGvtuR10.



3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA- FORO DE ARAÇATUBA
PRAÇA MAURICIO MARTINS LEITE Nº 60- Araçatuba-SP

fls. 611

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 477

MATRÍCULA

47.190

FICHA

01

VERSO

018/2005, expedida em 04 de fevereiro de 2005, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, nos termos da escritura objeto do R-4. (Protocolo n.º 206.516 de 15/10/2009). AVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira (Priscila Saraiva de Oliveira), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-4 em 28 de outubro de 2009.

COMPRA E VENDA

Por escritura datada de 14 de outubro de 2009, de notas do 1º Tabelião local, livro nº 484, fls. 189/191, **ALVARO ROBERTO RUAS TEIXEIRA**, brasileiro, promotor de justiça, RG nº 7.549.314-7-SP, CPF nº 957.860.908-68, e sua mulher **ROSANA AMORIM VILAS BOAS TEIXEIRA**, brasileira, do lar, RG nº 4.834.428-8-SP, CPF nº 023.612.188-01, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados na Rua Olavo Bilac nº 829, Vila Lavinia, na cidade de Bilac/SP, transmitiram por venda o imóvel matriculado a ÚRSULA APARECIDA ESCALERO SILVA, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 41.527.788-7-SP, CPF nº 352.991.758-33, domiciliada na Rua Augusto Keller nº 582, nesta cidade, pelo valor de R\$28.500,00. (Protocolo nº 206.516 de 15/10/2009). REGISTRADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira (Priscila Saraiva de Oliveira), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-05 em 29 de abril de 2010.

COMPRA E VENDA

Por escritura datada de 12 de abril de 2010, de notas do 1º Tabelião local, livro nº 492, fls. nºs 026/028, **ÚRSULA APARECIDA ESCALERO SILVA**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 41.527.788-7-SP, CPF nº 352.991.758-33, domiciliada na Rua Augusto Keller nº 582, Jardim Amizade, nesta cidade, transmitiu por venda o imóvel matriculado a MARCO AURÉLIO COUTINHO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 29.605.651-0-SP, CPF nº 212.914.218-40, domiciliado na Rua Duque de Caxias nº 2.141, Jardim Nova Iorque, nesta cidade, pelo valor de R\$28.500,00. (Protocolo nº 211.775 de 14/04/2010). REGISTRADO POR: Fabrizio Crespi (Fabrizio Crespi), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-06 em 20 de julho de 2012.

CASAMENTO

Consta o casamento de **MARCO AURÉLIO COUTINHO** com **GABRIELA FERNANDA FRUTUOSO**, realizado em 1º de fevereiro de 2012, sob o regime da separação total de bens, passando a contraer a assinar: **GABRIELA FERNANDA FRUTUOSO COUTINHO**, conforme prova a certidão de casamento expedida em 1º de fevereiro de 2012, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de Araçatuba/SP, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob o nº 20.787, Livro nº 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia, nos termos do requerimento datado de 05 de julho de 2012. (Protocolo nº 236.442 de 05/07/2012). AVERBADO POR: Fernanda Castrovechio Bezerra (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

- continua na folha 02 -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELIANE ABUIRESI, Protocolado em 06/03/2023 às 17:18:11, sob o número W1TH23700134134. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e o código C0A6BBF.



3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA- FORO DE ARAÇATUBA
PRAÇA MAURICIO MARTINS LEITE Nº 60- Araçatuba-SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
47.190

FICHA
02

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

- continuação da ficha 01 -

PARA SIMPLES CONSULTA
 WWW.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR

Av-07 em 20 de novembro de 2012.

CADASTRO MUNICIPAL

O imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 4.31.00.02.0083.0097.00.00, conforme prova o ofício expedido em 18 de janeiro de 2012, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, nos termos da escritura objeto do R-08. (Protocolo nº 240.872 de 30/11/2012). AVERBADO POR: *[Assinatura]* (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-08 em 20 de novembro de 2012.

COMPRA E VENDA

Por escritura datada de 30 de dezembro de 2010, de notas do 2º Tabelião local, livro nº 0586, fls. 385, **MARCO AURÉLIO COUTINHO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 29.605.651-0-SP, CPF nº 212.914.218-40, domiciliado na Rua José Bonifácio nº 138, nesta cidade, transmitiu por venda o imóvel matriculado a **JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO**, brasileiro, empresário, RG nº 11.760.258-SP, CPF nº 315.535.408-91, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **SÔNIA MARIA RANGEL LIMA**, brasileira, do lar, RG nº 11.760.257-SP, CPF nº 030.025.968-92, domiciliados na Chácara Cibratel, na cidade de Itanhaém/SP, pelo valor de R\$35.000,00. (Protocolo nº 240.872 de 30/11/2012). REGISTRADO POR: *[Assinatura]* (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-09 em 28 de abril de 2020.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Por comunicado de 23 de abril de 2020, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – PA – Tribunal Regional do Trabalho da 8ª Região – PA – Belém – PA – 4ª Vara do Trabalho de Belém, Adriano Andrade do Rosário, protocolo de indisponibilidade nº 202004.2315.01127350-IA-150, processo nº 00002960720165080004, faço constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens em nome de **JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO**, CPF nº 315.535.408-91. (Protocolo nº 330.131 de 24/04/2020). AVERBADO POR: Francisco Nogueira Junior, Escrevente Autorizado. Eu, *[Assinatura]*. (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-10 em 29 de agosto de 2022.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Por comunicado de 24 de agosto de 2022, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – PA – Tribunal Regional do Trabalho da 8ª Região – PA – Belém – PA – 4ª Vara do Trabalho de Belém, Adriano Andrade do Rosário, protocolo de indisponibilidade nº 202208.2415.02316686-IA-080, processo nº 00000743920165080004, faço constar que foi decretada a

continua no verso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELIANE ABRUESI Protocolado em 06/03/2023 às 17:16:11, sob o número WTT23700134134. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esa>, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e o código C0468BF.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:17/01/2023 17:38:27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CESAR GONSALEZ MORENO, liberado nos autos em 01/11/2023 às 10:29. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e código zGvtuR10.



3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA- FORO DE ARAÇATUBA
PRAÇA MAURICIO MARTINS LEITE Nº 60- Araçatuba-SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

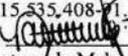
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 479

MATRÍCULA
47.190

FICHA
02 VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

indisponibilidade dos bens em nome de **OSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO**, CPF nº 315.535.408-71, (Protocolo nº 362.136 de 25/08/2022).
AVERBADO POR:  (Marcelino Felizardo Nunes), Escrevente.
Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000036960322U.

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO
WWW.REGISTRADORES.ONR.ORG.BR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELIANE ABURESI Protocolado em 06/03/2023 às 17:18:11, sob o número WITH23700134134. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e o código C0A6BBF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CESAR GONSALEZ MORENO, liberado nos autos em 01/11/2023 às 10:29. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e código zGvtuR1O.

PARA USO DO CORREIO		Prefeitura Municipal de Araçatuba		
1ª 2ª 3ª Comprovante de Não Entrega		COELHO NETO 73 CEP 16015-920 ARAÇATUBA- SP		
<input type="checkbox"/> Ausente <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> Endereço Insuficiente <input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> Não procurado <input type="checkbox"/> Não foi atendido <input type="checkbox"/> Número inexistente <input type="checkbox"/> Recusou-se a receber <input type="checkbox"/> Outros: _____			COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU E FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL - EXERCÍCIO 2023	
		Cód. Imóvel 60908	Inscrição do Imóvel 4-31-00-02-0083-0097-00-00	Lançamento 
Destinatário: JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO Endereço: ALA: ITAPICURU, 244. Compl.: APTO. 122 A/C SONIA MARIA RANGEL LIMA. Bairro: ALPHAVILE, CEP: 06454-080. Cidade: BARUERI - SP.				
Data 1ª tentativa _____ Entregador _____ Data 2ª tentativa _____ Entregador _____ Data 3ª tentativa _____ Entregador _____		Recebi em _____ RG _____ Assinatura do Recebedor _____		

Nome: JOSÉ GONÇALVES DE LIMA CCDCIP: 31553640391 Endereço: ALA: ITAPICURU, 244. Compl.: APTO. 122 ALPHAVILE, CEP: 06454-080. BARUERI - SP.	FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO CONTRIBUINTE			Código do Imóvel
	Cód. Contribuinte 851760	Cód. Imóvel 60908	Inscrição 4-31-00-02-0083-0097-00-00	 60908
Sr. Contribuinte para solicitação de atualização cadastral, alterações, transferências de proprietário ou complementação dos dados de seu cadastro, poderá ser preenchido esta ficha de atualização, sendo necessário anexar cópias de documentos que comprove a titularidade do imóvel e protocolar o pedido.				
Nome				
CNPJ / CPF		Insc. Est. / RG Órgão Expedidor		
Endereço				Número
Complemento		Bairro		Telefone
CEP		Cidade		Estado
Data		Assinatura Contribuinte		

		Prefeitura Municipal de Araçatuba		IPTU																																				
COELHO NETO 73 CEP 16015920 ARAÇATUBA- SP				EXERCÍCIO 2023																																				
Cód. Imóvel 60908	Guia	IPTU																																						
DADOS DO IMÓVEL		Eventos		Valor																																				
Inscrição 4-31-00-02-0083-0097-00-00 Cód. Imóvel 60908 Proprietário JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO Compromissário _____ Local do Imóvel RUA: ELZA ALMEIDA LEMOS - Bairro PETIT TRIANON/ CEP: 16058-520. Loteamento Loteamento JARDIM PETIT TRIANON Quadra 0001 Lote 0002 Matrícula: 47190 Entrega ALA: ITAPICURU, 244. Compl.: APTO. 122 A/C SONIA MARIA RANGEL LIMA. Bairro ALPHAVILE, CEP: 06454-080; BARUERI - SP.		Imposto Territorial Urbano 555,48 Contr. Custeio Ilumin. Pública 107,40																																						
<table border="1"> <tr> <td>Área do Terreno</td> <td>5.054,40 m2</td> <td>Vlr. M² Terreno</td> <td>3,14</td> <td colspan="2">Valores Venais em R\$</td> </tr> <tr> <td>Testada Principal</td> <td>43,60 ml</td> <td>Vlr. M² Construção</td> <td>0,00</td> <td>Terreno</td> <td>15.870,82</td> </tr> <tr> <td>Área de Construção</td> <td>0,00 m2</td> <td>Alquota</td> <td>3,50</td> <td>Prédio</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Fração Ideal</td> <td>1,000000</td> <td>Padrão Construção</td> <td></td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td>15.870,82</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Construção</td> <td></td> <td>Depreciação</td> <td>100,00</td> <td>Valor Venal</td> <td>15.870,82</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Imposto</td> <td>Territorial</td> <td>Zona</td> <td>ZONA 46</td> <td>Data de Lançamento</td> <td>02/01/2023</td> </tr> </table>		Área do Terreno	5.054,40 m2	Vlr. M² Terreno	3,14	Valores Venais em R\$		Testada Principal	43,60 ml	Vlr. M² Construção	0,00	Terreno	15.870,82	Área de Construção	0,00 m2	Alquota	3,50	Prédio	0,00	Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Valor Venal Imóvel	15.870,82	Tipo de Construção		Depreciação	100,00	Valor Venal	15.870,82	Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 46	Data de Lançamento	02/01/2023	Total Lançado		662,88
Área do Terreno	5.054,40 m2	Vlr. M² Terreno	3,14	Valores Venais em R\$																																				
Testada Principal	43,60 ml	Vlr. M² Construção	0,00	Terreno	15.870,82																																			
Área de Construção	0,00 m2	Alquota	3,50	Prédio	0,00																																			
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Valor Venal Imóvel	15.870,82																																			
Tipo de Construção		Depreciação	100,00	Valor Venal	15.870,82																																			
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 46	Data de Lançamento	02/01/2023																																			

➤ Termo de Penhora sobre o imóvel:

fls. 553

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
FORO DE ITANHAÉM
1ª VARA
Avenida Rui Barbosa, 867, Sala 01, Centro - CEP 11740-000, Fone: (13)
3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
S P
3 DE FEVEREIRO DE 1874

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 1003826-97.2020.8.26.0266
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: Banco Bradesco S/A
Executado: Litoral Sul Transportes Urbanos Ltda. e outro

Em Itanhaém, aos 17 de julho de 2023, no Cartório da 1ª Vara, do Foro de Itanhaém, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **Imóvel - Terreno constituído da Chácara nº 02 da Quadra 01, situado na rua "I", do loteamento Jardim Petit-Trianon, Araçatuba/SP, Matrícula 47.190 do CRI-Araçatuba/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Espólio de Jose Gonçalves de Lima Neto, CPF nº 31553540891, RG nº 11760258. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**

Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
(se presente ao ato da lavratura do Termo)

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MILENA DOBREVSKA CVETANOSKA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 1003826-97.2020.8.26.0266 e o código CCGF975.