



**PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE  
FÓRUM DR. GUILHERME PENTEADO CAMPOS  
2º OFÍCIO CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101- Praia Grande/SP - CEP: 11705-090 - Telefone: (13) 3471-1200 - Fax: (13) 3471-3590

Processo nº 477.01.1998.004240-9/000000-000  
Ordem nº 3220/2005  
Ação: Possessórias em geral  
Requerente: ADILSON LUIS ROCHA  
Requerido: AMERICO SANTOS SILVA

**TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO**

Aos 18 de novembro de 2010, nos autos da ação Possessórias em geral, a fim de dar cumprimento ao r. despacho de fls. 182, dos referidos autos, proferido em 05/07/2010, lavrei o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(s), de propriedade de AMERICO SANTOS SILVA e SILVANA ELENA DOS SANTOS SILVA indicados às fls. 180/181, dos autos, a saber: 01 LOTE DE TERRENO 08, QUADRA 06, LOTEAMENTO DENOMINADO Parque das Américas, medindo 10,00 metros de frente para a avenida das Américas por 34,00 da frente aos fundos de ambos os lados e, no fundo a mesma metragem da frente, confrontando de um lado com o lote 06, de outro lado com o lote 10 e nos fundos com o lote 07, encerrando uma área de 340,00m<sup>2</sup>. O referido imóvel encontra-se registrado no CRI de Praia Grande, matrícula 83.630. Fica(m) o(a)(s) executados nomeados DEPOSITÁRIOS do referido bem e, intimados, na pessoa de seu advogado, a não abrir(em) mão do bem(ns) em seu poder depositado(s), sem ordem expressa deste Juízo, ficando, também, o(a)(s) executado(a)(s) intimado(a)(s), também na pessoa de seu advogado, a oferecer embargos em 10 (dez) dias, nos termos do artigo 738, do Código do Processo Civil. Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. NADA MAIS. Eu, Nadia Maria Chiesi de Freitas (NADIA MARIA CHIESI DE FREITAS), Escrevente, digitei. Eu, \_\_\_\_\_ (ARACI GARCIA ERNANDES), Diretora, subscrevi e assino por determinação judicial.

DEPOSITÁRIO: \_\_\_\_\_

Nº do DOCUMENTO

*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



306  
5

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de  
Praia Grande.**

110 47 86 40000000 - 11 09 93 84 79

**HUGO ANDRADE DE SOUZA  
JUNIOR**, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia.,  
nos autos da **AÇÃO ORDINÁRIA** (Proc. nº 3.220/05) requerida  
por **ADILSON LUIS ROCHA** contra **AMERICO SANTOS  
SILVA E O.**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do  
2º Ofício, ao entregar o seu laudo em cartório, respeitosamente  
requer:

**1 - Se digne V. Excia. determinar a  
expedição de mandado específico para levantamento de seus  
honorários provisórios já depositados. (fls. 293).**

*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



307  
D

2

2 - O arbitramento de seus honorários  
definitivos, que data vênha deixa ao elevado critério de V. Excia.

T. em que

P. e A. Deferimento.

Praia Grande, 14 de julho de 2.011.

  
**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- CREA 11.227.
- Membro Titular do IBAPE. (licenciado).
- Membro Titular Fundador, do Núcleo Regional do IBAPE, da Baixada Santista e do Núcleo Regional do ABC.
- Membro da Comissão Técnica de Avaliações e Perícias de Engenharia da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.
- Ex. Membro da Câmara de Avaliações e Perícias do IBAPE.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.

*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



308/77

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de  
Praia Grande.

HUGO ANDRADE DE SOUZA  
JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia.,  
nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA (Proc. nº 3.220/05) requerida  
por ADILSON LUIS ROCHA contra AMERICO SANTOS  
SILVA E O., que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do  
2º Ofício., tendo realizado as diligências e pesquisas que se  
fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho,  
respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através  
do seguinte:

**LAUDO**

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



309/57

2

## 1 – OBJETIVO.

O R. Despacho de fls. 282 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel objeto da Matricula 83.630 do Registro de Imóveis de Praia Grande (fls. 281) e Termo de Penhora e Depósito (fls. 287), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

*“Lote de terreno 08, da quadra 06, do loteamento denominado Parque das Américas, em Praia Grande/SP, medindo 10,00metros de frente para a Avenida das Américas, por 34,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lado com o lote 07, encerrando a área de 340,00m²., objeto da matricula sob o nº 83.630 do C.R.I de Praia Grande /SP”.*

## 2 - VISTORIAS E DEMAIS DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES.

Devidamente nomeado por V Excia.(fls. 282) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus" (fls. 302), dirigiu-se o perito judicial ao imóvel em estudos, onde através detalhada vistoria realizada “in loco”, pode observar em seus



310  
5

3

mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda:

**2.1** - Detalhada pesquisa de valores, que devidamente tratada acompanha o presente.

**2.2** - Diligências junto a órgãos públicos, no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa (testadas, áreas do terreno e construída, idade de benfeitorias etc. etc.).

**2.3** - Reportagem fotográfica do imóvel e redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando e fundamentação técnica do laudo.

### **3 - APRECIÇÃO TÉCNICA.**

O imóvel em estudo encontra-se situado à Avenida das Américas atual Avenida Padre José Maurício, nesta cidade de Praia Grande. Bairro: parque das Américas.

O local, conforme parcialmente nos demonstram as fotos que acompanham o presente, é dotado de melhoramentos e utilidades públicas, o que se constitui em fator de impulsionamento e progresso.

Sobre o lote em questão existem edificações parciais e uma área livre com cerca de 5,00m. de frente (fechada por um porta de madeira, corrente e cadeado).



311 / 57

#### 4 - AVALIAÇÃO.

A valorização de todos os bens imóveis, que é um fato indiscutível, de uns anos para a época atual, tem se verificado em moldes diferentes, acompanhando em geral as variações do custo de vida na Capital.

A exata determinação dos índices reais de atualização, objetiva quase que impossível, acarreta processos de cálculos bastante complexos, pois depende diretamente de um grande número de fatores de ordem subjetiva, de dados estatísticos oficiais, e, provém ainda, de minuciosa pesquisa de fatores vários, vinculados a nossa conjuntura econômica-financeira e social-comercial. Os dados e elementos básicos para o estabelecimento dos diversos índices representativos da valorização imobiliária, base da atualização de valores, podem ser separados em duas classes distintas: os que elevam e os que reduzem os valores.

Entre aqueles, podemos citar o acréscimo verificado na vigência dos diversos salários mínimos, com o conseqüente aumento do custo de vida, além de outros fatores de menor importância.

Entre os que reduzem os valores, podemos citar a influência especulativa das atividades dos escritórios de corretagem imobiliária, a influência da compra e venda à prazo, que acarreta aumento para mais em função do tempo, a elevação anual dos encargos, taxas, impostos, revendas, "sisas", etc., etc.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



312 / 5

Vários são os trabalhos efetuados que se dedicaram à valorização imobiliária na Capital, todos, porém desatualizados.

Considerando que a valorização imobiliária, tem se verificada através de parâmetros heterogêneos, com variações mensais, a fim de não serem adotadas percentagens rígidas, que não representem a variação em todo o período, os peritos, aliás com acerto, a fim de atualizarem seus valores, tem se utilizado de vários índices publicados mensalmente e que nessas condições permitem chegar a um resultado bem próximo daquele objetivado quando se atualiza um valor. (F.I.P.E, I.G.P, F.G.V etc. etc.).

Serão, portanto esses índices, fornecidos mensalmente através de boletins, que adotaremos no presente trabalho.

**1 - Local:** Rua Alfredo D'Escragnolle Taunay. Vila Ribeiropolis.

**Frente:** 10,00m.

**Área:** 250,00m<sup>2</sup>.

**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{250,00m^2}{10,00m} = 25,00m.$$

**Valor:** R\$ 12.000,00(oferta)

**Fonte:** Sr. Renato – Tel: (13) 9726.4940 – Id. 105\*13944 Rua Agostinho Ferreira – Jornal “Primeiramão” de 24/2/11 – Pg. 47.

**Valor unitário:**



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



313/5

6

$$V = \frac{R\$ 12.000,00 \times 0,9}{250,00m^2} = \underline{R\$ 43,20/m^2}.$$

**2 - Local:** Rua Alfredo D'Escragnolle Taunay. Vila Ribeiropolis.

**Frente:** 10m.

**Área:** 300,00m<sup>2</sup>.

**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{300,00m^2}{10,00m} = 30,00m.$$

Mi < f < Ma

**Fonte:** "Primeiramão" de 17/02/11 – Pg. 47 – Proprietário.

Sr. Ricardo: Tel: 9117.5755 e 3567.1898.-

**Valor:** R\$ 2.250,00 de entrada e mais 36 prestações de 350,00 (R\$ 10.000,00 a vista).

**Valor unitário:**

$$V = \frac{R\$ 10.000,00}{300,00m^2} = \underline{R\$ 33,33/m^2}.$$

**3 - Local:** Rua Heitor Villa Lobos – Parque das Américas.

(Jardim Samambaia)

**Frente:** 10,00m.

**Área:** 300,00m<sup>2</sup>.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



314/5



**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{300,00m^2}{10,00m} = 30,00m.$$

$Mi < f < Ma$

**Fonte:** "Primeiramão" de 17/02/11 – Pg. 47 Sra. Sheila: Tel:  
(13) 3296.2711.

**Valor:** R\$ 9.000,00(oferta)

**Valor unitário:**

$$V = \frac{R\$ 9.000,00 \times 0,9}{300,00m^2} = \underline{R\$ 27,00/m^2}.$$

**4 - Local:** Miami – Jardim Melvi.

**Frente:** 10,00m.

**Área:** 250,00m<sup>2</sup>.

**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{250,00m^2}{10,00m} = 25,00m.$$

$Mi < f < Ma$

**Fonte:** Sr. Haroldo (Tel: 9120.8521) – Jornal "Primeiramão"  
de 17/02/11.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



315  
5

8

**Valor:** R\$ 18.000,00 (**vendido** por esse preço)

**Valor unitário:**

$$V = \frac{\text{R\$ 18.000,00}}{250,00\text{m}^2} = \underline{\text{R\$ 72,00/m}^2}.$$

**5 - Local:** Rua Ilda Rosa da Cunha.

**Frente:** 7,00m.

**Área:** 210,00m<sup>2</sup>.

**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{210,00\text{m}^2}{7,00\text{m}} = 30,00\text{m}.$$

$$M_i < f < M_a$$

**Fonte:** Sr. José – Anúncio no jornal “Primeiramão” de 17/02/11 – Pg. 47 – Tel: 3029.2814 .

**Valor:** R\$ 9.000,00 (sem dedução de oferta)

**Valor unitário:**

$$V = \frac{\text{R\$ 9.000,00}}{250,00\text{m}^2} \times (10/7)^{0,25} = \underline{\text{R\$ 46,85/m}^2}.$$

**6 - Local:** Rua Agostinho Ferreira (frente: altura sem asfalto).

**Frente:** 5,00m.

**Área:** 160,00m<sup>2</sup>.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



316/55

### Fundo Equivalente

$$f = \frac{S}{a} = \frac{160,00m^2}{5,00m} = 32,00m.$$

$$Mi < f < Ma$$

**Fonte:** Sr. Ismael - Tel: 3472.9905.

**Valor:** R\$ 8.000,00 (oferta)

**Valor unitário:**

$$R\$ 8.000,00 \times 0,9$$

$$V = \frac{R\$ 8.000,00 \times 0,9}{160,00m^2} \times (10/8)^{0,25} \times (30/32)^{0,50} = R\$$$

**46,07/m².**

$$160,00m^2.$$

**7 - Local:** Rua Paulo Setúbal – Ribeiropolis/ Trevo (balneário Esmeralda).

**Frente:** 10,00m.

**Área:** 250,00m².

**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{250,00m^2}{10,00m} = 25,00m.$$

$$Mi < f < Ma$$

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



317  
5

10

**Fonte:** Dna. Sandra: Tel: (13) 3203.5967 e 9717.4993

**“Primeiramão”** de 24/02/11 – Pg. 47.

**Valor:** R\$ 16.000,00 (oferta)

**Valor unitário:**

$$V = \frac{R\$ 16.000,00 \times 0,9}{250,00m^2} = \underline{R\$ 57,60/m^2}$$

**8 - Local:** Rua Agostinho Ferreira (Trevo, Ribeirópolis, Curva do “S”).

**Frente:** 12,00m.

**Área:** 360,00m<sup>2</sup>.

**Fundo Equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{360,00m^2}{12,00m} = \underline{30,00m}$$

$$M_i < f < M_a$$

**Fonte:** Sr. Valdete: Tels. (13) 3477.5143 e 9130.8214

**“Primeiramão”** de 24/02/11 – Pg. 47.

**Valor:** R\$ 15.000,00 (oferta)

**Valor unitário:**

$$V = \frac{R\$ 15.000,00 \times 0,9}{360,00m^2} \times (10/12)^{0,25} = \underline{R\$ 35,83/m^2}$$

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



318/57

11

## RESUMO

Resumindo os valores obtidos, teríamos:

- R\$ 43,20/m<sup>2</sup>.
- R\$ 33,33/m<sup>2</sup>.
- R\$ 27,00/m<sup>2</sup>.(\*)
- R\$ 72,00/m<sup>2</sup>.(\*)
- R\$ 46,85/m<sup>2</sup>.
- R\$ 46,07/m<sup>2</sup>.
- R\$ 57,60/m<sup>2</sup>.
- R\$ 35,83/m<sup>2</sup>.

A média aritmética entre esses valores nos daria **R\$ 45,24/m<sup>2</sup>**. Outrossim, calculando-se a faixa de tolerância (30% abaixo e acima desses valores), ou seja:

- Limite mínimo:  $R\$ 45,24/m^2 \cdot x 0,7 = R\$ 31,67/m^2$ .
- Limite máximo:  $R\$ 45,24/m^2 \cdot x 0,7 = R\$ 58,81/m^2$ .

, e desprezando-se os elementos que discrepem desse intervalo (assinalados com “\*”), teríamos uma nova média, agora **saneada**, a adotar, de:

**R\$ 43,81/m<sup>2</sup>**.

Fixado esse índice unitário, teríamos:



**a - Fundo equivalente**

$$f = \frac{S}{a} = \frac{340,00\text{m}^2}{10,00\text{m}} = 34,00\text{m}.$$

$$M_i < f < M_a$$

**b - Fator testada**

$$F_t = (10/10)^{0,25}$$

**c - Valor do terreno**

$$V_t = 340,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 43,81/\text{m}^2.$$

$$V_t = 14.895,40$$

, ou em números redondos:

$$V_t = \text{R\$ } 15.000,00$$

De se ressaltar novamente que o terreno  
não se encontra totalmente livre.

*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENGº DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



320  
57

13

## 5 - TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 13(treze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 14 de julho de 2.011.

  
**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- CREA 11.227.

- Membro Titular do IBAPE (licenciado).

- Membro Titular Fundador dos núcleos regionais do IBAPE da **Baixada Santista** e do **ABC**.

- Membro da Comissão Técnica de Avaliações e Perícias de Engenharia da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.

- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227  
ADVOGADO - OAB - 26.380  
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



321/57

**Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.**

**Cartório do 2º Ofício.**

**AÇÃO ORDINÁRIA (Proc. nº 3.220/05)**

**Requerente – Adilson Luis Rocha.**

**Requerido – Américo Santos Silva e outros.**

# **LAUDO PERICIAL**

## **ANEXO 01**

Acervo fotográfico do local e benfeitorias

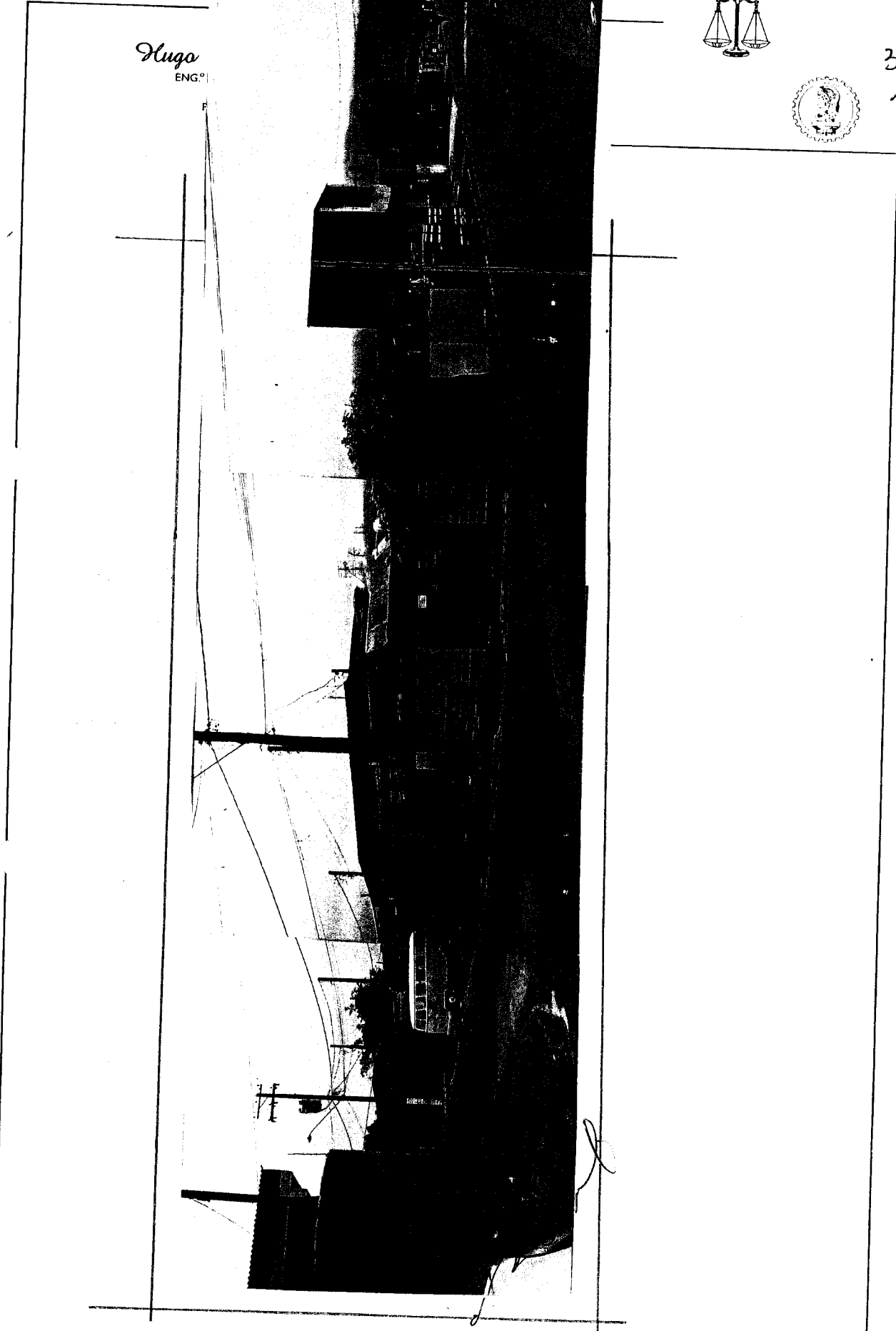
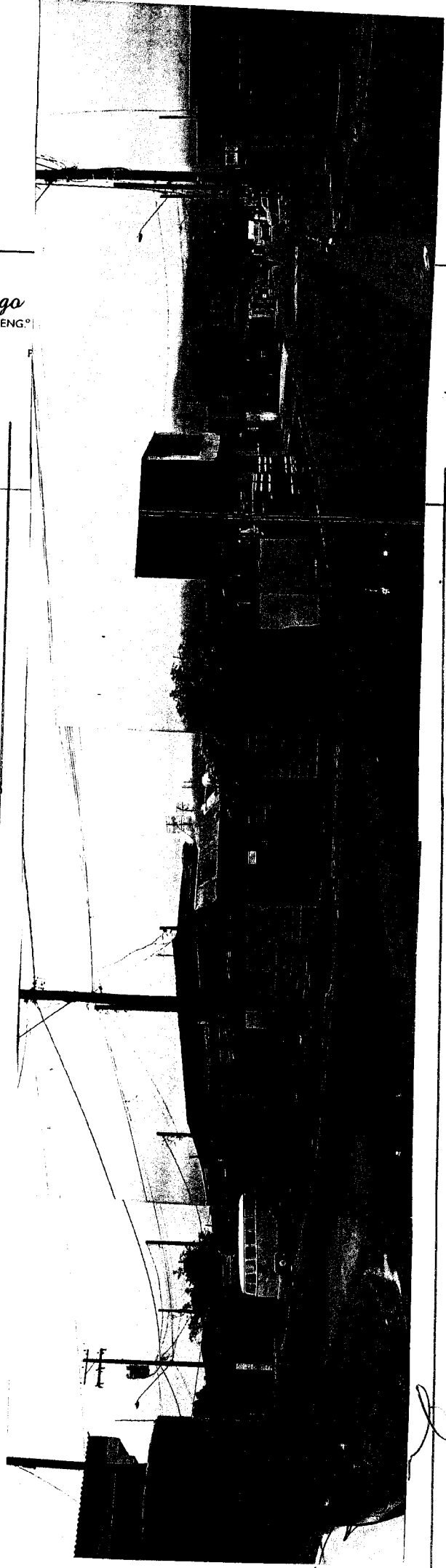
**HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR**

- Perito Judicial
- CREA 11.227
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)-PARIS -, organismo filiado à ONU.

Hugo  
ENG<sup>o</sup>



322  
5



*Hugo Andrade de Souza Junior*

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



323 / 5



Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel. / Fax.: (11) 5532-1944 - SÃO PAULO - SP  
Av. Bartolomeu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) 3271-3538 - SANTOS - SP

*Hugo Andrade de Souza Junior*

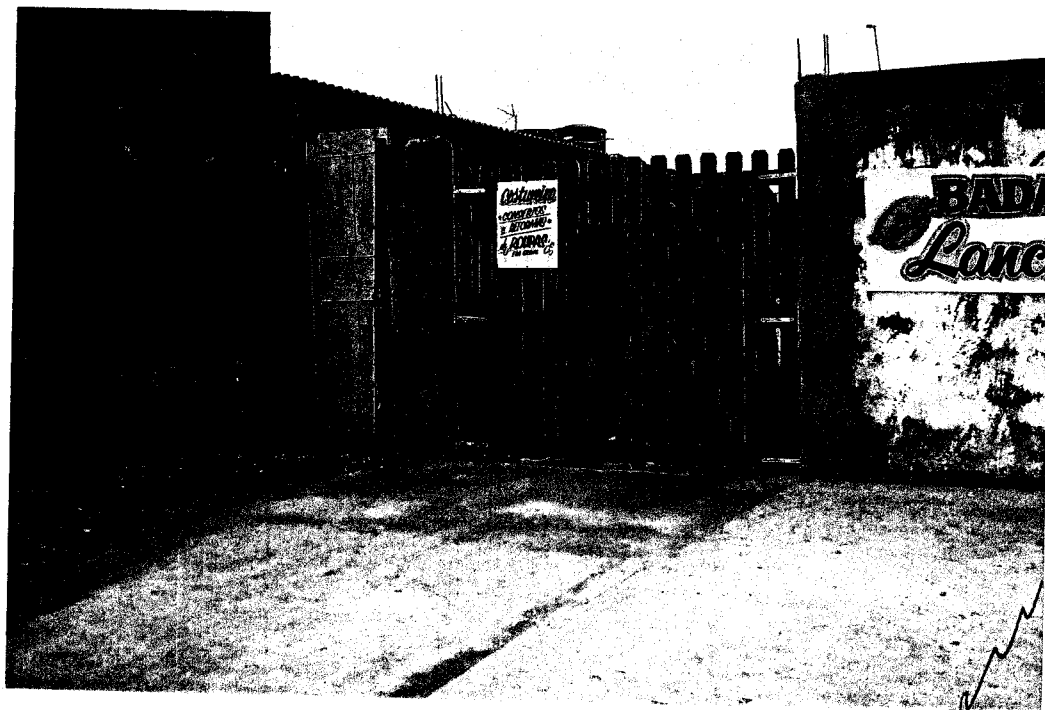
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



321  
5



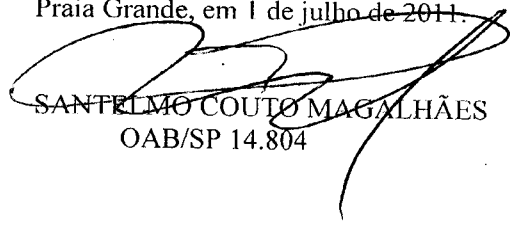
325  
5

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
PRAIA GRANDE-SP.

477.91.1998.004240-9  
PROCESSO 3220/05

ADILSON LUIS ROCHA, nos autos da ação que lhe  
promoveram AMÉRICO SANTOS SILVA e SILVANA ELENA DOS SANTOS  
SILVA, tendo registrado a penhora incidente sobre o imóvel dos executados, vem  
requerer prosseguimento do feito.  
(certidão do registro em anexo)

P. deferimento.  
Praia Grande, em 1 de julho de 2011.

  
SANTELMO COUTO MAGALHÃES  
OAB/SP 14.804

TJSP 506 806 0072011035 PGE-01 0110434-00

TJSP 477 PGE 01002011428 20V- 11 0102488-70

MATRÍCULA  
83.630

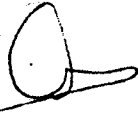
FICHA  
01

VERSO

**AV.02/83.630 - Praia Grande, 05 de julho de 2.011.**

Nos termos da certidão expedida aos 02 de junho de 2.011, pela Sra. Araci Garcia Ernandes, Diretora de Serviço do Segundo Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos da Ação Possessória em fase de Execução – Processo número 477.01.1998.004240-9, Ordem número 3220/05, movida por **ADILSON LUIS ROCHA**, brasileiro, solteiro, funcionário público estadual, RG 19.298.521-SSP/SP, CPF/MF 130.541.238-98, residente e domiciliado em São Vicente-SP, na Rua Luiz Gama, 159, contra **AMÉRICO SANTOS SILVA** e sua mulher **SILVANA ELENA DOS SANTOS SILVA**, já qualificados, no valor de R\$4.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositários Américo Santos Silva e Silvana Elena dos Santos Silva, já qualificados.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)



EM BRANCO

**CERTIDÃO**

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.  
Praia Grande 05 / 07 / 2011.

Nome: \_\_\_\_\_  
Número: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_\_  
Hora: \_\_\_\_\_  
Assinatura: \_\_\_\_\_  
Total: \_\_\_\_\_

selos pagos por verba, conforme guia



O Oficial

Célio Tomaz de Jesus

MATRÍCULA

83.630

FICHA

01

Em 07 de novembro de 1.997.

**IMÓVEL:** Lote de terreno 08, da quadra 06, do loteamento denominado **PARQUE DAS AMÉRICAS**, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida das Américas, por 34,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e nos fundos a mesma metragem da frente, confrontando de um lado com o lote 06, de outro lado com o lote 10, e nos fundos com o lote 7, encerrando a área de 340.00m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1 07 01 006 008 0000-9.

**PROPRIETÁRIOS:** **ANTONIO SANCHES VIOLA**, aposentado, RG 7.501.583-SSP-SP, CPF/MF 088.912.578-34, e sua mulher, **CLEISE BOSSOLAN SANCHES**, do lar, RG 13.333.837-SSP-SP, CPF/MF 161.284.018-30, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Santana, 290, Vila Paulicéia.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/64.377, de 13 de junho de 1.984, do Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Substituto:  
(José Rodrigues de Lima)

**R.01/83.630 - Praia Grande, 07 de novembro de 1.997.**

Nos termos da escritura pública lavrada aos 24 de outubro de 1.997, no Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Solemar desta Comarca, livro 358, fls. 177, **ANTONIO SANCHES VIOLA**, e sua mulher, **CLEISE BOSSOLAN SANCHES**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **AMÉRICO SANTOS SILVA**, taxista, RG 13.863.855-SSP-SP, CPF/MF 997.276.768-04, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **SILVANA ELENA DOS SANTOS SILVA**, do lar, RG 27.685.999-6-SSP-SP, CPF/MF 181.759.928-32, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Brigadeiro Brito Delamari, 147, Arthur Alvim, pelo valor de R\$ 4.000,00.

A Esc. Autorizada:  
(Rosana Mariano de Campos).

“continua no verso”

**CONCLUSÃO**

Aos 03.11.2011, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz **Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**, titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. Eu, Viviane Ap.S.Fernandes (Viviane Ap.S.Fernandes), esc. Subsc. Proc. Nº3220/05

Vistos

Digam as partes, no prazo de 05 (cinco) dias, sobre o laudo de fls. 308/324.

Ficam arbitrados os honorários definitivos do Sr. Perito em R\$ 1.000,00, descontando-se os já arbitrados e depositados (fls. 301), providencie o autor o depósito da diferença em 10 (dez) dias.

Expeça-se mandado de levantamento em favor do Perito, referente ao depósito de fls.301.

Int.  
P.G. d.s.

RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI  
JUIZ DE DIREITO

**RECEBIMENTO**

Aos 03.11.11, recebi os presentes autos em artório. Eu, Viviane Ap.S.Fernandes (Viviane Ap.S.Fernandes).

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé, que o r. despacho supra foi relacionado para publicação no D.J.E., conforme relação nº 216. P.Gde. 03 de 11 de 2011. Eu, Viviane Ap.S.Fernandes, esc. Subsc.

CERTIDÃO PROC Nº 3220 / 05  
CERTIFICO E DOU FÉ QUE, LIDO DE PÓS-CUMPRIMENTO, POR DEB, DO R. DESPACHO SUPRA, EM VIRTUDE DO RECURSO DE RITA CEFENAR NA AGENCIA DE SÃO VICENTE, NÃO MAIS  
Em \_\_\_\_\_ de 05 NOV 2011 de \_\_\_\_\_  
Eu, \_\_\_\_\_ Esc., Subscr.

Ana Beatriz Moschetti  
Escrivente Técnico Judiciária  
Matricula 356.148-A



## CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2013, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. Eu, \_\_\_\_\_ (Ana Beatriz Moschetta), Escrevente digitei e subscrevi.

### Processo nº 3220/2005

Vistos.

Fls. 356/358: Prejudicado em face da petição de fls. 359/361.

Fls. 359/361: Aprovo a minuta apresentada, devendo uma via ser afixada no átrio do Fórum, providencie a serventia o necessário.

Nos termos do art. 26, do Provimento CSM nº 1625/09, providencie o gestor a publicação do edital em jornal de grande circulação, bem como os demais atos necessários para o aperfeiçoamento da alienação.

Intime-se o executado acerca das datas da alienação judicial, na pessoa de seu advogado, nos termos do art. 687, § 5º, do CPC.

Int.

Praia Grande, d.s.

**RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**  
Juiz de Direito

## RECEBIMENTO

Em 18 de 02 de 2013, recebi este expediente em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_, Escr. subscrevi.

## CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que o despacho supra foi relacionado para publicação no Diário Oficial da Justiça, conforme relação nº 23/13. Em, 20 de 02 de 2013. Eu \_\_\_\_\_, Escrevente, subscrevi.

## CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que em atendimento ao r.despacho supra, afixei uma via do edital no átrio do Fórum. Nada mais. Em, 18 de fevereiro de 2013. Eu \_\_\_\_\_, Escrevente, subscrevi.

389  
e

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CIVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE.

PROCESSO nº 0004240 33 1998 8 26 0477

ADILSON LUIZ ROCHA, nos autos da ação que promove a AMERICO SANTOS SILVA E OUTRA, vem expor e requerer o quanto segue:

Quando já estava o imóvel sendo praceado, houve interposição de embargos de terceiro, os quais foram julgados improcedentes, tendo essa decisão transitado em julgado.

Com a interposição desses embargos, por imposição legal, houve suspensão do feito principal, em consequência, a suspensão do praceamento que estava sendo levado a efeito pela empresa ALIENAJUD.

Agora, com o trânsito em julgado da decisão proferida nos embargos de terceiro, não mais prevalece a suspensão do presente feito e, por consequência, do praceamento.

Assim, vem o requerente, ora exequente, requerer juntada da atualização do seu crédito e da avaliação, da forma abaixo:

**CRÉDITO:**

R\$ 49.140,96 -homologação fls. 275.

Atualização de mês 04/09 a mês 07/16

**R\$ 79.550,32**

(índices 40.315796 e 65.263985) Tabela do TJSP

**AVALIAÇÃO**

R\$ 15.000,00 (fls. 319)

Atualização

**R\$ 21.367,74**

(índices Tab TJSP 45.814835 mês 07/11 e 65.263985) mês 07/16)

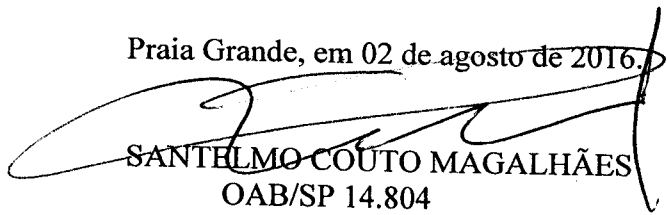
DO CANCELAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

390  
Q

Resta, portanto, determinação do juízo à empresa ALIENAJUD  
(FLS. 237) para o fim de dar continuidade aos atos de alienação

P. deferimento.

Praia Grande, em 02 de agosto de 2016.

  
SANTELMO COUTO MAGALHÃES  
OAB/SP 14.804

Edital de 1ª e 2ª Praça Eletrônica de Bem Imóvel e para intimação do executado **Américo Santos Silva e Silvana Elena dos Santos Silva**, acerca das praças eletrônicas designadas, expedido nos autos da **Ação de Reintegração de Posse em fase de execução**, proposta pelo exequente: **Adilson Luis Rocha – Processo nº 477.01.1998.004240-9/000000-000 - nº Ordem 3220/05**. O Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP, com fulcro no artigo 689-A do CPC, regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJSP, na forma da lei e etc. **Faz saber** que por meio do **website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br)**, sistema do gestor judicial ALIENAJUD - Alienações Eletrônicas de Ativos Ltda. levará a praça para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1ª (primeira) Praça terá início dia 12 (doze) de março de 2013, às 13:00 hs (treze horas) e término no dia 14 (catorze) de março de 2013, às 13:00 hs (treze horas)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se a **2ª (segunda) Praça no dia 14 (catorze) de março de 2013, às 13:00 hs (treze horas)**, e se encerrará no dia **02 (dois) de abril de 2013, às 13:00 hs (treze horas)** ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital fica intimado o executado e sua mulher das designações supra, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal.

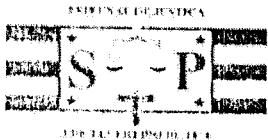
**IMÓVEL: Lote de terreno número 08, da quadra 06, do loteamento denominado PARQUE DAS AMÉRICAS, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a AVENIDA DAS AMÉRICAS, por 34,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 06 e de outro lado com o lote 10, e nos fundos com o lote 07, encerrando a área de 340,0 m². Matrícula nº 83.630 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande. Lançamento nº 1 07 01 006 008 0000-9. Avaliação do bem atualizada para outubro/12 é de R\$ 15.974,55 (quinze mil novecentos e setenta e quatro reais, cinquenta e cinco centavos).** **DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do website [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. **DA COMISSÃO DEVIDA AO GESTOR JUDICIAL:** A comissão do gestor judicial será de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante. O pagamento da comissão devida ao gestor judicial deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica condicional, por meio de depósito em dinheiro na rede bancária ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, de titularidade do gestor judicial, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos do lance ou da comissão do gestor, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo arrematante o depósito da oferta ou a comissão do gestor judicial, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo. **DÉBITOS DESTA AÇÃO:** consta nos autos, débitos no valor de R\$ 49.140,96 (quarenta e nove mil, cento e quarenta reais, noventa e seis centavos), atualizados até abril/09. Nos termos do § único do art. 130 do CTN, os débitos tributários que acompanham o bem (caráter *propter rem*) a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. Aplicar-se-á, ainda, o art. 655-B do CPC, no sentido de que a meação do cônjuge alheio a execução recairá sobre o produto da alienação. Será aplicado, ademais, o preceito contido nos artigos 1.499, inciso VI e 1.501 do CC, para fins de levantamento da hipoteca. Eventuais e demais ônus e pendências incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante.

Leilões Eletrônicos  
**Alienajud**

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Outras informações podem ser obtidas no *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda, solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do gestor judicial, situado na Rua Dr. Luis Suplicy, 64, altos, Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2013. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

**RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**  
Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -  
CEP 11705-090

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

**DESPACHO**

Processo Físico nº: 0004240-33.1998.8.26.0477  
Classe – Assunto: Reintegração / Manutenção de Posse - Posse  
Requerente: Adilson Luis Rocha  
Requerido: Americo Santos Silva e outro

**CONCLUSÃO**

Em 26/10/2016, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, \_\_\_\_\_ (Pedro Valério Igarashi), Chefe de Seção, subs.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanella Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Fls. 389/390: DEFIRO, nos termos do art. 881, do CPC e do Provimento CSM 1625/2009.

Ficará a empresa Alienajud Leilões Eletrônicos (www.Alienajud.com.br), cadastrada nos termos do Provimento CSM 1625/09, encarregada da alienação do bem constrito por via eletrônica.

Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga à vista pelo arrematante, no equivalente a 4% do valor da arrematação, não se incluindo o valor do lance.

Prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/09, salientando que em segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação.

Int.

Praia Grande, 26 de outubro de 2016.

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

**Recebimento :-**

Em 30 / 10 / 2016, recebi estes autos em cartório.  
Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, subscrevi.