



Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz (SP)

Processo nº 1000162-54.2022.8.26.0471

Carta Precatória Cível - Construção/Penhora e Avaliação

AÇÃO: INDISPONIBILIDADE DE BENS

Requerente - Freire Assis Sakamoto e Violante Advogados

Requerido - Tecnicos Comércio e Industria Ltda

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia, apresentar o seu trabalho de avaliação, conforme laudo incluso, e requerer o levantamento dos honorários já depositados.

Termos em que, J. aos autos

P. Deferimento

Porto Feliz (SP), 04 de Março de 2022

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780
APEJESP: 1.273

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

1

Carlos Duarte de Toledo na qualidade de Avaliador Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência ao **“LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM BRASIL”** situado na Rua Minas Gerais, s/nº, representado pelos **Lote nº 02 e 03 da Quadra F**, onde procedi as avaliações abaixo descritas:

1-) UM TERRENO - IMÓVEL “A”

1 - SITUAÇÃO :

1.1. - LOCAL – Rua Minas Gerais s/nº, no Loteamento denominado **“JARDIM BRASIL”**, representado pelos **Lotes 02 da Quadra F**, nesta cidade de Porto Feliz Estado de São Paulo. (Vide Anexo I)

1.2. - TÍTULOS DOS IMÓVEIS - Devidamente matriculados sob nºs: 7493 ficha 01 livro 2, no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz, Estado de São Paulo. (Vide Anexos II)

1.3. - Devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, sob nºs: 01.2.080.0035.001.292. (Vide Anexos III)

1.4. - PROLONGAMENTO

Comércio -	300	m.
Porto Saúde -	400	m.
Escola -	400	m.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

2

2. – TERRENO - (Vide fotos de fls.03)

2.1. - TOPOGRAFIA

Plano.

2.2. - SALUBRIDADE

Seco.

2.3. - CONFORMAÇÃO

Firme.

2.4. - SITUAÇÃO NA QUADRA

Meio de quadra.

2.5. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Rede de água e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, energia elétrica e telefone.

2.6. - BENFEITORIAS

Inexistente.

2.7. – ÁREA DO TERRENO

300,00 - m² (Vide Anexos II)

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS DUARTE DE TOLEDO, em 04/03/2022 às 14:03, sob o número WPRF22700044789. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000982-54.2022.8.26.0400 e código 88865578.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
 Creci: 34.780
 APEJESP: 1.273

3

FACHADA



LOTE 02 – QUADRA “F”



LOTE 03 – QUADRA “F”



Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

4

3. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante da aplicação da seguinte expressão:

$$V_t = S \times q$$

Onde

S = Área do terreno

q = Valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto a imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis.

4. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.1. - FONTES DAS PESQUISAS

IMOBILIÁRIA PORTO FELIZ LTDA

Rua Candido Motta nº 07 - Centro - Porto Feliz (SP)

SALEM IMÓVEIS

Rua Candido Motta nº 39 - Centro - Porto Feliz (SP)

5

Rua Candido Motta nº 07 - Centro - Porto Feliz (SP)

Rua Candido Motta nº 07 - Centro - Porto Feliz (SP)

Estrada Municipal Bairro Palmital - Porto Feliz (SP)

4.2. - ELEMENTOS (m²)

Nº 001 = R\$500,00

Nº 002 = R\$520,00

Nº 003 = R\$480,00

MÉDIA = R\$500,00 / m²

Nº 004 = R\$500,00

Nº 005 = R\$500,00

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

6

4.3. - FATORES

K top = 1,00

K loc = 1,10

K tes = 1,00

K prof = 0,90

4.4. - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

$$300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}500,00 \text{ m}^2 \times [(1,00 + 1,10 + 1,00 + 0,90)] = \text{R\$}150.000,00$$

(Cento e Cinquenta Mil Reais)

5. - CONCLUSÃO

À vista das pesquisas realizadas e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável do **TERRENO** localizado à Rua Minas Gerais s/nº, representado pelo Lote sob **nº 02 da Quadra F**, do Loteamento denominado “JARDIM BRASIL”, nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo, em **R\$150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)**.

8

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

2.7. - ÁREA DO TERRENO

300,00 - m² (Vide Anexos II)

3. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante da aplicação da seguinte expressão:

$$V_t = S \times q$$

Onde

S = Área do terreno

q = Valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto a imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis.

4. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.1. - FONTES DAS PESQUISAS

IMOBILIÁRIA PORTO FELIZ LTDA

Rua Candido Motta nº 07 - Centro - Porto Feliz (SP)

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
 Creci: 34.780
 APEJESP: 1.273

10

OFERTAS PRÓXIMO AO LOCAL

AILTON DA C. ALVES FILHO - CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI: 169.289/SP

Rua Candido Motta nº 07 - Centro - Porto Feliz (SP)

ROGÉRIO BENEDITO DE OLIVEIRA

Rua Candido Motta nº - Centro - Porto Feliz (SP)

H. RIBEIRO EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Estrada Municipal Bairro Palmital - Porto Feliz (SP)

4.2. - ELEMENTOS (m²)

Nº 001 = R\$500,00

Nº 002 = R\$520,00

Nº 003 = R\$480,00

MÉDIA = R\$500,00 / m²

Nº 004 = R\$500,00

Nº 005 = R\$500,00

11

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
 Creci: 34.780
 APEJESP: 1.273

12

RESUMO GERAL DAS AVALIAÇÕES

Valor do Lote 02 da Quadra F - "IMÓVEL A"	R\$150.000,00
Valor do Lote 03 da Quadra F - "IMÓVEL B"	R\$150.000,00
TOTAL	R\$300.000,00

6. - CONCLUSÃO GERAL

À vista das pesquisas realizadas e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável dos **Lotes sob n°s: 02 e 03**, localizados na Rua Minas Gerais s/n°, no Bairro Brasil, nesta cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo, em **R\$300.000,00 (Trezentos Mil Reais)**

7. - OBSERVAÇÕES

Ao fotografar os terrenos, fui informado pela Sra. Loide, que os referidos foram adquiridos por seu falecido marido em data de 18/04/2007 e até o momento não foi lavrado a escritura por dificuldade de localizar o proprietário, mas verificando o contrato notei que os números das matrículas não conferem com as que encontram-se anexos ao laudo, e quanto aos cadastros da Prefeitura, somente de um lote está correto, e no referido contrato constam Lotes 03 e 04 da Quadra F, e no Termo de Penhora constam 02 e 03 da Quadra F. , não havendo também a anuência da Tecnicos na Cessão de Direitos. (Vide Anexo IV)

13

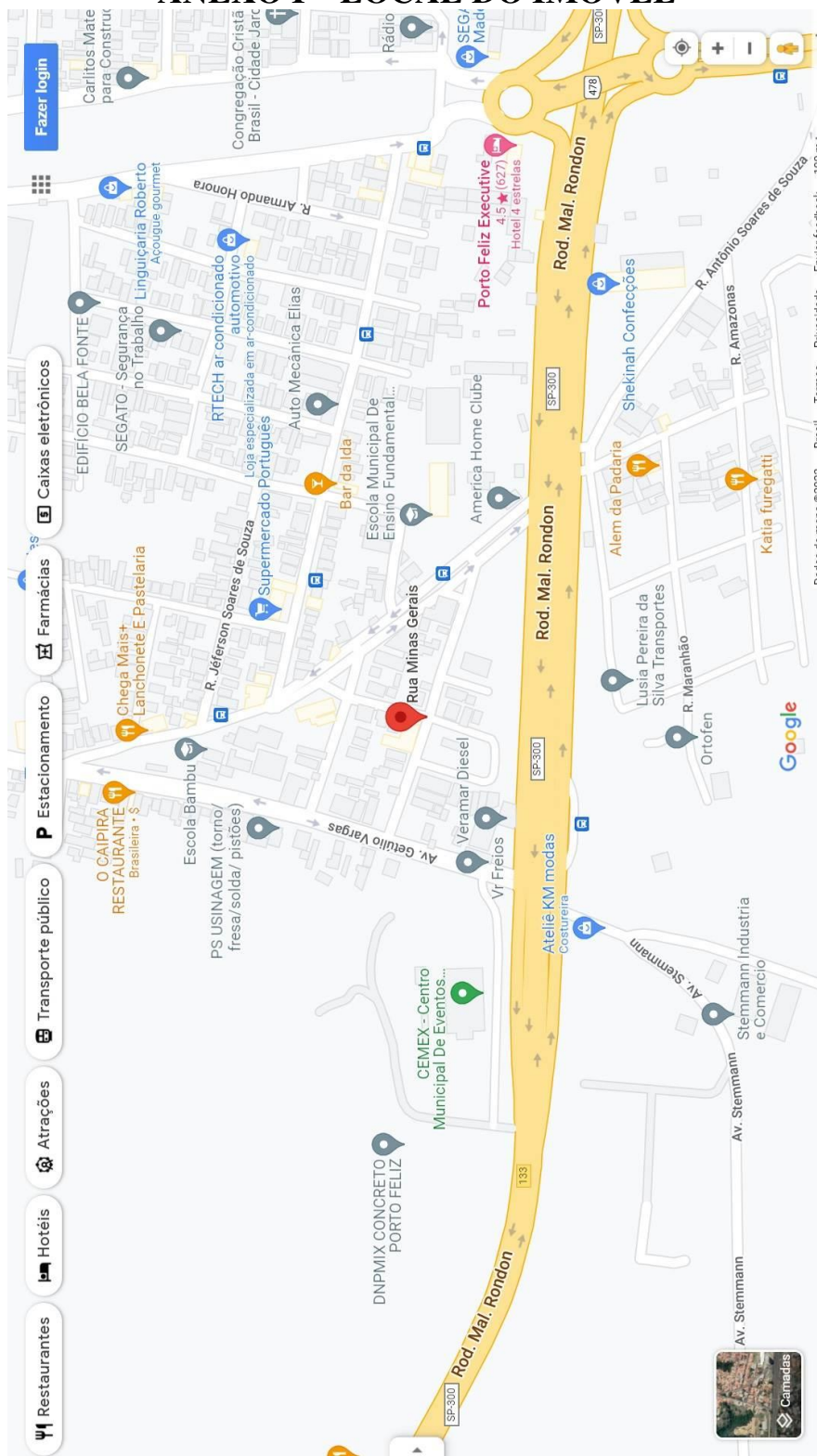
Este trabalho é composto de 12 (doze) laudas digitadas no anverso, 06 (seis) anexos e 05 (cinco) fotos.

Porto Feliz (SP), 03 de Março de 2022

Carlos Duarte de Toledo
Perito Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias
CRECI 34.780/SP
APEJESP: 1.273

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO I – LOCAL DO IMÓVEL



Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO II – MATRÍCULA Nº7493 – ÁREA DO TERRENO

15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Fiche nº 1

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ – ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 7493

DATA 09 de setembro de 1980

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO, no loteamento denominado Jardim Brasil, desta cidade distrito, município e comarca de Porto Feliz, sob nº 2 da quadra "F", com frente para a rua Minas Gerais, lado par, medindo 10,00m. de frente, com igual medida nos fundos, por 30,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 300,00m², aproximadamente, confrontando de um lado com os lotes 1, 2 e 19, de outro com o lote 3 de João Batista Fernandes de Camargo e aos fundos com o lote 16, do Dr. José Sacramento e Silva; localizado a 25,00m. da esquina com a rua Rio Grande do Sul, na quadra completada pela rua Rio Grande do Norte e Praça São Paulo.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO BATISTA FERNANDES DE CAMARGO, RG. 4.157.635-SP, agricultor, e sua mulher MARIA DE LOURDES BATISTELLA DE CAMARGO, filha de Paulo Batistella e de Rosa Constantini Batistella, de prendas domésticas, brasileiros, ceados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade na rua Rio Grande do Sul, nº 121, Jardim Brasil portadores do CIC nº 295 025 088-49.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Livro 3-AM sob nº 22.162 fls. 43 (Aquis. 20/07/1972 - pelo preço de R\$ 400,00).

A esc. aut.: *Cláudio Soru Jansel*

R-1/ 7493 :-Por escrit. púb. de 22/08/1980, livro 170 fls. 171 do 1º - Cartório da Notas desta cidade de Porto Feliz, pelo preço de R\$ 182.500,00, o imóvel acima foi vendido para TÉCNICS COMERCIO E INDUSTRIA LTDA., CGC/MF sob nº 61.405.254/0001-84, e Inscrição Estadual nº 103.671.096, estabelecida na avenida Marum, nº 220, em São Paulo, Capital.

Porto Feliz, 09 de setembro de 1980. A esc. aut.: *Cláudio Soru Jansel*

AV-2/ 7493 -Por certidão nº 865/80, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 19/08/1980, consta que o lote acima está cadastrado - sob nº 01.2.080.0035.001.292.

Porto Feliz, 09 de setembro de 1980. A esc. aut.: *Cláudio Soru Jansel*

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ=SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Porto Feliz, SP, data e hora abaixo indicadas.

FERNANDA BELO TORRES DE OLIVEIRA - SUBSTITUTA DO OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ/MF nº 50.792.611/0001-11
Comarca de Porto Feliz - SP
FERNANDA BELO TORRES DE OLIVEIRA
Substituta

Ao Oficial.: R\$ 22,01
Ao Estado.: R\$ *6,26
Ao IJESP.: R\$ *4,64
Ao Reg.Civil R\$ *1,16
Ao Trib.Just R\$ *1,16
Total.: R\$ 35,23
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:26:27 horas do dia 03/10/2012.

Código de controle de certidão : 

00749303102012

Pag.: 001/001

OBSERVAÇÃO: Todos os documentos que se referem a imóveis localizados em BOITUVA/SP e IPERÓ/SP, deverão ser protocolizados junto ao OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOITUVA, instalado desde 27 de novembro de 2009.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO II – MATRÍCULA Nº7494 – ÁREA DO TERRENO

16

fls. 247

Ficha nº 1

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
PORTO FELIZ – ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL **LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA N.º 7494 DATA 09 de setembro de 1980

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO, no loteamento denominado Jardim Brasil, desta cidade distrito, município e comarcas de Porto Feliz, sob nº 3 da quadra "F", com frente para a rua Minas Gerais, lado par, medindo 10,00m. de frente, com igual medida nos fundos, por 30,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 300,00m², confrontando de um lado com o lote 2 de João Batista Fernandes de Camargo, e outro lado com o lote 4 também de João Batista Fernandes de Camargo, e os fundos com o lote 15 de Domingos Caliman e outros; localizado a 35,00m. da esquina com a rua Rio Grande do Sul, na quadra completada pela rua Rio Grande do Norte e Praça São Paulo.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO BATISTA FERNANDES DE CAMARGO, RG. 4.157.635-SP, agricultor e sua mulher MARIA DE LOURDES BATISTELLA DE CAMARGO, filha de Paulo Batistella e de Rosa Constantini Batistella, de prendas domésticas brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, na rua Rio Grande do Sul, nº 121, Jardim Brasil, portadores do CIC nº 295 025 088-49.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Livro 3-AM sob nº 22.475 fls. 170 (Aquis. 10/10/1972 pelo preço de R\$ 400,00).

A esc. aut.: *Cláudio Soury Japodi*

R-1/ 7494 :-Por escrit. púb. de 22/08/1980, livro 170 fls. 171, do - 12 Cartório de Notas desta cidade, pelo preço de R\$ 182.500,00, o imóvel acima foi vendido para TÉCNICS COMERCIO E INDUSTRIA LTDA., CGC/MF 61.405.254/00 01-84, e inscrição estadual nº 103.671.096, estabelecida na avenida Miruna, nº 220, em São Paulo, Capital.

Porto Feliz, 09 de setembro de 1980. A esc. aut.: *Cláudio Soury Japodi*

AV-2/ 7494 :-Por certidão nº 865/80, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Porto Feliz, datada de 19/08/1980, consta que o lote acima está cadastrado sob nº 01.2.080.0045.001.732.

Porto Feliz, 09 de setembro de 1980. A esc. aut.: *Cláudio Soury Japodi*

CERTIDÃO DE MATRÍCULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Porto Feliz, SP, data e hora abaixo indicadas.

FERNANDA BELO TORRES DE OLIVEIRA - SUBSTITUTA DO OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ nº 50.792.627/0001-27
Comarca de Porto Feliz - SP
FERNANDA BELO TORRES DE OLIVEIRA
Substituta

Ao Oficial.: R\$ 22,01
Ao Estado.: R\$ 16,26
Ao IPESP.: R\$ 4,64
Ao Reg. Civil R\$ 1,16
Ao Trib. Just R\$ 1,16
Total.: R\$ 35,23
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:26:39 horas do dia 03/10/2012.

Código de controle de certidão: 

Pag.: 001/001

OBSERVAÇÃO: Todos os documentos que se referem a imóveis localizados em BOITUVA/SP e IPERÓ/SP, deverão ser protocolizados junto ao OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOITUVA, instalado desde 27 de novembro de 2009.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO III – FICHA CADASTRAL – LOTE 02

17

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
 Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP
 Tel/Fax. (15) 3261- 9000 – Site: <http://www.portofeliz.sp.gov.br>
DIRETORIA DE ARRECADAÇÃO
FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA

DADOS DO IMÓVEL

Nº CADASTRO 17609-0	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.2.080.0035.001.292	MATRICULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
ÁREA TERRENO 300,0000	ÁREA CONSTRUÍDA	SITUAÇÃO REGISTRO	
LOGRADOURO 415 Rua MINAS GERAIS	NÚMERO 0		
COMPLEMENTO	ANDAR	APARTAMENTO	
AIRRO 41 JARDIM BRASIL	CEP 18540-000		
OTEAMENTO 9 JARDIM BRASIL	QUADRA F	LOTE 2	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA		
VALOR VENAL DO TERRENO 26.941,2600	VL. VENAL CONSTRUÇÃO 0,0000	VALOR VENAL TOTAL 26.941,2600	

DADOS DO PROPRIETÁRIO

PROPRIETÁRIO
61.405.254/0001-84 TECNICS COMERCIO E INDUSTRIA LTDA.

ENDEREÇO DE ENTREGA

ENDEREÇO RUA LUIZIANIA	NÚMERO 310
COMPLEMENTO	ANDAR APTO: BLOCO CEP 04560-020
AIRRO BROOKLIN NOVO	CIDADE SAO PAULO SP

DADOS DO COMPROMISSÁRIO

000.000.000-00

Porto Feliz, 14 de Fevereiro de 2022

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

18

ANEXO III – FICHA CADASTRAL – LOTE 03

 PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO FELIZ ESTADO DE SÃO PAULO Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP Tel\Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br DIRETORIA DE ARRECADAÇÃO FICHA CADASTRAL - SINTÉTICA			
DADOS DO IMÓVEL			
Nº CADASTRO 6321-0	INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.2.080.0045.001.732	MATRICULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
ÁREA TERRENO 300,0000	ÁREA CONSTRUÍDA	SITUAÇÃO REGISTRO	
LOGRADOURO 415 Rua MINAS GERAIS	NÚMERO 0		
COMPLEMENTO	ANDAR	APARTAMENTO	
BAIRRO 41 JARDIM BRASIL	CEP 18540-000		
LOTAMENTO 0	QUADRA F	LOTE 3	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA		
VALOR VENAL DO TERRENO 26.943,8700	VL. VENAL CONSTRUÇÃO ,0000	VALOR VENAL TOTAL 26.943,8700	
DADOS DO PROPRIETÁRIO			
PROPRIETÁRIO 61.405.254/0001-84 TECNICS COMERCIO E INDUSTRIA LTDA.			
ENDEREÇO DE ENTREGA			
ENDEREÇO RUA LUÍZIANIA		NÚMERO 310	
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO:	BLOCO
BAIRRO ROCKLIN NOVO	CIDADE SAO PAULO		CEP 04560-020
DADOS DO COMPROMISSÁRIO			
000.000.000-00			
Porto Feliz, 14 de Fevereiro de 2022			

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO IV – CESSÃO DE DIREITOS

19

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SESSÃO DE DIREITOS

Por este instrumento particular de compromisso de **SESSÃO DE DIREITOS**, de um lado a empresa **GIGO DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA- ME** estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, 111 Jardim Brasil, em Porto Feliz/SP inscrita no CNPJ-MF 08.384.360/0001-46, neste ato representada pelos seus sócios proprietários os Srs. **Milton Nunes Pereira**, brasileiro, portador do RG- 14.441.716-9 SSP/SP e CPF-MF 038.270.658-79, residente e domiciliado na Alameda dos Periquitos, 581 no Bairro Portal dos Pássaros em Boituva/SP e **Adilson dos Santos Silva**, brasileiro, portador do RG- 34.886.089-4SSP-SP e CPF-MF 272.089.988-76, residente e domiciliado na rua Gastão Vidigal, 35 no Centro em Porto Feliz/SP, ora em diante denominados simplesmente de **VENDEDORES** e de outro lado o Sr. **José Maria Leite**, brasileiro, portador do RG- 8.969.966 e CPF- 753.353.108-63 e sua esposa **Srª Loide de Oliveira Teles Leite**, brasileira, portadora do RG- 16.148.446 e CPF- 066.630.088-70, residentes e domiciliados na Av. Getulio Vargas, 999 no bairro Bambu em Porto Feliz/SP, ora em diante denominados simplesmente de **COMPRADORES**.

Os primeiros nomeados são proprietários de **DOIS TERRENOS**, sem benfeitorias, situados na quadra **F** do loteamento denominado **JARDIM BRASIL**, sob numero **03**, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 22.162 e inscrito na Prefeitura do Município de Porto Feliz com o nº de Cadastro 01.2.080.0045.001.732 e lote nº **04** com matrícula no Cartório de Registro de imóveis nº 22.475 e inscrito na Prefeitura do Município de Porto Feliz com nº de Cadastro 01.2.080.0055.001.182, com frente para a Rua Minas Gerais, s/n Porto Feliz/SP, medindo cada um 10:00 metros de frente, por 30 metros da frente aos fundos, encerrando área de **300 metros quadrados cada um**.

Por este instrumento particular, fica acertado entre as partes, a sessão dos direitos sobre a venda e compra dos imóveis acima mencionados, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições, ora impostas e aceitas pelas partes contratantes, à saber :

CLÁUSULA PRIMEIRA – O valor da presente venda ora combinada e aceita pelas partes é de **R\$ 60.000,00** (Sessenta Mil Reais), que serão pagos nas seguintes condições :

No ato da assinatura do presente contrato os compradores pagarão aos vendedores a título de entrada e sinal de negócio o valor de **R\$ 10.000,00** (Dez Mil Reais), representados por 2 cheques no valor de R\$ 5.000,00 cada um, cheques nº 9996639 e 996640 Banco Santander Banespa agência 0168.

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

20

O saldo restante de **R\$ 50.000,00** (Cinquenta Mil Reais), serão pagas em **(10) parcelas** fixas e iguais de **R\$ 5.000,00** (Cinco Mil Reais) cada uma, com vencimento da primeira para o dia **18/05/2007** e as demais todo dia **18** dos meses subsequentes, parcelas estas que serão representados pelos cheques do Banco Banespa Santander, conta corrente 01-0065.32-2 - agência 0168, como segue:

- Cheque nº 996641 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/05/2007
- Cheque nº 996642 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/06/2007
- Cheque nº 996643 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/07/2007
- Cheque nº 996644 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/08/2007
- Cheque nº 996645 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/09/2007
- Cheque nº 996646 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/10/2007
- Cheque nº 996647 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/11/2007
- Cheque nº 996648 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/12/2007
- Cheque nº 996649 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/01/2008
- Cheque nº 996650 - Valor R\$ 5.000,00 – vencimento 18/02/2008

CLÁUSULA SEGUNDA - O presente é feito em caráter irrevogável e irretratável, razão pela qual nenhuma das partes poderão se arrepender por qualquer que seja o motivo por ele invocado, regendo-se este contrato pela Lei n.º 649 de 11 de Março de 1949.

CLÁUSULA TERCEIRA - Os compromissados cedem e transferem um ao outro, toda a posse que tem e exercem sobre o imóvel, podendo os mesmos fazerem nele todas as benfeitorias e melhoramentos que acharem convenientes.

CLÁUSULA QUARTA - Todos os impostos e taxas de qualquer natureza, correspondentes ao imóvel, desta data em diante é de responsabilidade dos adquirentes compradores, que se obrigam a pagá-los nas épocas devidas, ficando as taxas de contribuições desta data para trás, de responsabilidade dos vendedores.

CLÁUSULA QUINTA – Todas as despesas para a escritura definitiva serão de responsabilidade dos compradores.

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

21

Paulo

CLÁUSULAS SÉTIMA – A compradora não poderá ceder, nem transferir este contrato concebimento escrito dos vendedores .

CLÁUSULA OITAVA - O presente contrato obriga em todas as suas cláusulas e condições, tanto as partes contratantes, como seus herdeiros e sucessores

CLÁUSULA NONA - Fica eleito o foro da comarca de Porto Feliz, para serem dirimidas as eventuais dúvidas oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias
 a teor e forma, a tudo presentes, para os fins de direito.

Porto Feliz/SP, 18 de Abril de 2007.


Milton Nunes Pereira - (Vendedor)

Adilson dos Santos Silva
Adilson dos Santos Silva - (Vendedor)

Sr. José Maria Leite
Sr. José Maria Leite (Comprador)

Loide de Oliveira Teles Leite (Compradora)

1) atualização do valor da dívida									
Vencimento	Valor	Índice	Índice	Termo Final	Corrigido	Multa (10%)R\$	Juros 1%am	Juros R\$	TOTAL
21/01/2011	900.000,00	44,178247	50,48782	11/03/2013	1.028.538,73	102.853,87	26,00	294.162,08	1.425.554,68
					90,91%	9,09%			100,00%
Valor avaliação imóvel adjudicado - 11/03/2013					- 546.798,11	- 54.679,81		- 294.162,08	- 895.640,00
Saldo Remanescente - 11/03/2013					481.740,62	48.174,06		-	529.914,68
Saldo Remanescente - 27/04/2026		50,48782	103,49335	27/04/2026	987.504,51	98.750,45	159,83	1.736.197,52	R\$ 2.822.452,49
*imputação de juros conforme artigo 354 do Código Civil									
2 - atualização do valor de avaliação do imóveis matriculados sob nº 7.493 e 7.494									
imóvel matrícula	Valor	Índice - 05/2025	Índice - 04/2026	Corrigido	Corrigido				
7.493	150.000,00	86,229189	103,49335	180.031,87	180.031,87				
7.494	150.000,00	86,229189	103,49335	180.031,87	180.031,87				
				total	360.063,75				