

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Processo Digital:-0005374-25.2006

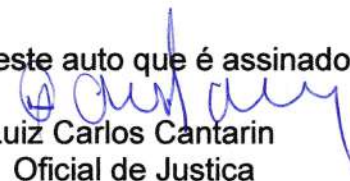
3ª Vara Cível

Aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, na rua Dr. José Carqueijo, 364, nesta cidade e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, onde em diligências, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, ao dar cumprimento ao respeitável mandado 539.2024/007311-9, pelo qual, procedeu-se a CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO de BENS, indicado nos autos supra, conforme segue descrito:-

"Um lote de terreno, situado nos fundos da rua Dr., José Carqueijo, distante 28,30 m da rua Teófilo J. Queiroz, nesta cidade e comarca,, na vila Santa Aureliana, com a área de 299,27 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia se no marco 1, junto com a propriedade de Antonio Floro Lopes, e segue numa distancia de 17,85(dezessete metros e oitenta e cinco centímetros), até a divisa com Santo Kamino, daí deflete à direita e segue 3,25(três metros e vinte e cinco centímetros), de onde deflete em 8,55(oito metros e cinquenta centímetros) confrontando com Santo Lamino até divisa com Luis Rossi numa distancia de 9,20m (nove metros e vinte), até a divisa com Francisco Moura, daí deflete a direita e segue numa distancia de 17,85(dezessete metros e oitenta e cinco) centímetros, confrontando com Francisco Moura, daí deflete à direita e segue numa distancia de 19,60m(dezenove metros e sessenta centímetros), confrontando com a área de Osvaldo Cachoni, até o marco um(1), onde iniciou esta descrição, contendo como benfeitorias parte do Bloco B, com a área construída de 73,30m2(setenta e três metros quadrados e trinta centímetros) sob n.366, e Bloco C com a área construída de 60,95m2(sessenta metros quadrados e noventa e cinco centímetros, sob o n.364".

- **CONSTATAÇÃO:-** Constatou-se que o lote de terreno supra descrito, contendo duas edículas no seu interior, encontra-se desde a sua entrada principal com acesso pela rua Dr. José Carqueijo, n.370,(este numero, 370, está fixado em muro divisório à entrada principal, com residência vizinha de numero 364; que segundo o locatário deste imóvel o Sr. Diego, são números registrados pelo serviços de água "Sabesp" e luz "CPFL- Energia") separado por muro e paredes construídos na divisa com a casa de n.364 de propriedade de Giselly Ramos Rodrigues, e assim permanece, suas divisas e confrontações com os outros demais vizinhos territoriais, tornando, este imóvel residencial acima descrito, separado da residência de numero 364. Os locatários das edículas lá construídas são:- Sr. Diego Elias da Silva, e esposa Caroline Garcia Ribeiro da Silva, e Sra. Nilza Garcia, sogra de Diego.
- AVALIAÇÃO:-** Através de pesquisas neste segmento de mercado imobiliário e, utilizando-se do método de comparação e semelhança, concomitante com a geolocalização do imóvel supra descrito, estimo o seu valor em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Lavrado este auto que é assinado por mim


Luiz Carlos Cantarin
Oficial de Justiça





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO****FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO****3ª VARA CÍVEL**

Av. Dr. Cyro de Mello Camarinha, Nº 606, Centro - CEP 18900-000,

Fone: (14) 3372-4077, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzpardo3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0005374-25.2006.8.26.0539**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**
 Requerente: **Banco Bradesco Sa**
 Executado e Requerido: **Sheren Silva Scarcelli e outros**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Luiz Carlos Cantarin (31201)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 539.2024/007311-9 dirigi-me ao endereço retro indicado neste mandado, rua Dr. José Carqueijo, 364, (foto anexa) Santa Cruz do Rio Pardo, onde existe uma única moradia cercada por muros e paredes na divisa do lote do terreno, em que residem os locatários:-Claudinei Alves da Silva e Cintia Cristina de Oliveira, há cerca de quatorze meses, tendo estes, informado que a proprietária do imóvel é a Sra. Giselly Ramos Rodrigues. Ao lado desse imóvel ora mencionado, em um outro lote de terreno nº 370 (foto anexa) cercado por muros e paredes em suas respectivas divisas, onde existem duas edículas residenciais atualmente ocupadas pelos : Srs. Diego Elias da Silva - esposa Caroline Garcia Ribeiro da Silva, e Nilza Garcia sogra de Diego. As limitadas informações obtidas destes usuários das edículas, foram de que:- há vários anos moram naquele local, mediante um acerto verbal que a Sra Nilza, fez com o Sr. Luiz Scarceli,que devia uma importância a ela, como forma de amortecimento da dívida. Certifico também que, a Sra. Nilza e seus familiares noticiaram apenas que depositam um valor mensal em banco a favor de uma moradora em um estado do Nordeste Brasileiro, como forma de pagamento, não complementando essas informações, dizendo "não se lembrar". Ante o exposto, torno o presente mandado. O referido é verdade e dou fé.Santa Cruz do Rio Pardo, 19 de junho de 2024.

Valor diligencia R\$106,08 guia nº-10304

0005374-25.2006.8.26.0539 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Data de atualização dos valores: dezembro/2025
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

1 - Matrícula 13.286(50%)fls.896	29/06/2024 - R\$ 125.000,00	(+)	R\$ 133.250,19
2 - Matrícula 17.703(50%)fls.610	13/10/2022 - R\$ 175.000,00	(+)	R\$ 201.218,24
3 - Matrícula 1.249 (50%)fls. 613	13/10/2022 - R\$ 200.000,00	(+)	R\$ 229.963,70

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO****FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO****3ª VARA CÍVEL**

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP
18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:
upj1a3cvstacruzparado@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0005374-25.2006.8.26.0539**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**
 Requerente: **Banco Bradesco Sa**
 Requerido e Executado: **Cobrassim Cobrança e Digitação de Processos Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Lima Ribeiro Raia**

Vistos.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial promovida por Banco Bradesco S/A contra Cobrassim Cobrança e Digitação de Processos Ltda. e Espólio de Luiz Scarcelli Filho.

O leilão judicial eletrônico anteriormente designado foi suspenso por este Juízo (fls. 827/828) diante de relevante notícia de erro material veiculada pela terceira interessada Giselly Ramos Rodrigues (fls. 226/261), que apontou equívoco na descrição e na imagem do imóvel de matrícula nº 13.286 do Cartório de Registro de Imóveis local, divulgado no sítio eletrônico do leiloeiro oficial sob o número de endereço de sua própria residência (Rua Dr. José Carqueijo, nº 364, objeto da matrícula nº 14.331).

Determinada a realização de constatação e reavaliação (fls. 838), o Oficial de Justiça encartou certidão e auto de constatação e avaliação (fls. 896/899), esclarecendo que o imóvel de matrícula nº 13.286 de propriedade do executado de fato se localiza nos fundos, com acesso e identificação corretos pelo nº 370 da Rua Dr. José Carqueijo, tratando-se de lote inteiramente individualizado e separado da casa nº 364 pertencente à terceira interessada. O bem de matrícula nº 13.286 foi avaliado na sua totalidade em R\$ 250.000,00, correspondendo a cota-parte penhorada de 50% ao montante de R\$ 125.000,00.

O exequente manifestou concordância com o laudo de constatação e requereu o prosseguimento da expropriação (fls. 974/975), apresentando demonstrativo com os valores das avaliações atualizados até dezembro de 2025 (fls. 976), bem como a planilha atualizada do débito exequendo no valor de R\$ 39.739,43 (fls. 977).

A terceira interessada Giselly Ramos Rodrigues peticionou às fls. 978 e fls. 983, anuindo com a manifestação do credor e requerendo que o leilão do imóvel de matrícula nº 13.286 ocorra com a expressa e correta indicação do endereço (Rua Dr. José Carqueijo, nº 370-fundos), fazendo-se constar no edital de praça a certidão de constatação do Oficial de Justiça para evitar novos equívocos.

Os demais credores interessados que noticiaram penhoras e arrestos concorrentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

3ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP

18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

upj1a3cvstacruzpardo@tjsp.jus.br

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

(Fazenda Pública Municipal de Santa Cruz do Rio Pardo, Aparecido Pereira Borges e Maria Regina Ladeira Scudeler e outros) foram devidamente cientificados (fls. 963).

1. FUNDAMENTAÇÃO

A certidão e o auto de constatação e avaliação lavrados pelo Oficial de Justiça (fls. 896/899) sanaram de forma cabal a divergência fática quanto à individualização do imóvel de matrícula nº 13.286 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Restou demonstrado que a constrição recai sobre a parte ideal de 50% pertencente ao executado falecido sobre o lote situado nos fundos, corretamente identificado pelo número de numeração fiscal e de consumo nº 370 da Rua Dr. José Carqueijo, o qual possui acesso independente e encontra-se separado por muro divisório do imóvel nº 364 (matrícula nº 14.331), de propriedade exclusiva da terceira interessada Giselly Ramos Rodrigues.

Assim, imperiosa a homologação da avaliação do imóvel de matrícula nº 13.286 no valor de R\$ 250.000,00 para a totalidade do bem, fixando-se a avaliação da cota-parte penhorada de 50% em R\$ 125.000,00, a qual, devidamente atualizada pelo indexador oficial deste Tribunal até dezembro de 2025, perfaz o montante de R\$ 133.250,19.

Recebo, outrossim, a planilha atualizada do débito exequendo (fls. 977), fixada em R\$ 39.739,43 para dezembro de 2025, bem como a atualização das avaliações dos demais imóveis penhorados apresentadas pelo credor (fls. 976): cota-parte de 50% da matrícula nº 17.703 atualizada para R\$ 201.218,24; e cota-parte de 50% da matrícula nº 1.249 atualizada para R\$ 229.963,70.

Superados os óbices que ensejaram a suspensão das hastas públicas e constatada a regularidade dos atos de constrição, deve ser deferido o prosseguimento da expropriação mediante a realização de leilão judicial eletrônico das partes ideais de 50% correspondentes aos imóveis de matrículas nº 1.249, 13.286 e 17.703 do Registro de Imóveis local.

Para a condução do certame, mantenho a nomeação do leiloeiro oficial anteriormente designado por este Juízo, Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira (Mega Leilões - Jucesp nº 844), o qual deverá adequar a minuta do edital de leilão às correções cadastrais e de endereço descritas nesta decisão, de modo a resguardar a segurança jurídica da alienação forçada e evitar prejuízos a terceiros adquirentes de boa-fé.

Por fim, quanto à ordem de preferência dos diversos credores habilitados e concorrentes nos autos (incluindo as penhoras no rosto dos autos anotadas e as execuções fiscais informadas pela Fazenda Pública Municipal), reitero que a distribuição do produto de eventual arrematação observará estritamente as preferências legais e a anterioridade de cada constrição judicial, nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, matéria a ser oportunamente deliberada após o ingresso dos valores em conta judicial.

2. DECISÃO

Ante o exposto, determino:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

3ª VARA CÍVEL

Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, 606, Sala 1, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: upj1a3cvstacruzpardo@tjsp.jus.br

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

a) homologar o laudo de constatação e avaliação de fls. 896/899 para fixar o valor de avaliação da totalidade do imóvel de matrícula nº 13.286 em R\$ 250.000,00, correspondendo a cota-parte de 50% penhorada ao valor de R\$ 125.000,00 (atualizado para R\$ 133.250,19 em dezembro de 2025);

b) acolher a atualização do débito exequendo apresentada pelo credor às fls. 977 (R\$ 39.739,43 para dezembro de 2025), bem como a atualização dos valores de avaliação das cotas-partes de 50% das matrículas nº 17.703 (R\$ 201.218,24) e nº 1.249 (R\$ 229.963,70), conforme demonstrativo de fls. 976;

c) acolher o pedido da terceira interessada Giselly Ramos Rodrigues (fls. 978 e fls. 983) para determinar que conste obrigatoriamente do edital de leilão e de toda a publicidade do certame a correta localização do lote de matrícula nº 13.286 como sendo "Rua Dr. José Carqueijo, nº 370 (fundos)", transcrevendo-se as conclusões do auto de constatação de fls. 896/899 e excluindo-se qualquer referência visual ou de endereço ao imóvel de nº 364;

d) intimar o leiloeiro oficial nomeado, Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira (Mega Leilões), por meio eletrônico, para que apresente nos autos, no prazo de 10 (dez) dias, nova minuta de edital de leilão judicial eletrônico dos imóveis matriculados sob os nºs 1.249, 13.286 e 17.703, observando-se, quanto à matrícula nº 13.286, a correta indicação do endereço como nº 370-fundos. Deverá, ainda, indicar novas datas para a realização do primeiro e do segundo pregões, **observando a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação à data designada para a primeira praça**, mantendo-se os critérios de atualização dos débitos e a comissão do leiloeiro já fixados na decisão de fls. 642/643;

e) cientes as partes e demais credores interessados de que a ordem de prelação e distribuição do produto de eventual arrematação será dirimida em momento oportuno, em estrita observância ao disposto no artigo 908 do Código de Processo Civil.

Int.

Santa Cruz do Rio Pardo, 09 de junho de 2026.

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