

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Trata o presente laudo de avaliar a percentagem do imóvel penhorada aos executados, cuja descrição é a seguinte:

“50% de Um lote de terreno com uma casa residencial de tijolos, coberto de telhas, localizado na Rua Visconde do Rio Branco, nº 349, Centro, Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, distante 29,00 metros da Rua Conselheiro Dantas, medindo onze metros e meio (11,50) de frente e de fundos, por (30,00) metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a referida rua do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com Francisca de Mello Camarinha, do lado esquerdo e fundos com Paulo Ramos de Castro. Área construída: 59,85 metros quadrados. Imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, SP, sob nº 1.249.”

Feita a vistoria, passo a avaliar.

Pesquisei em imobiliárias desta cidade, estando o imóvel em regular estado de conservação.

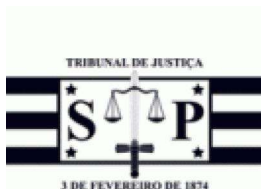
AVALIO a percentagem penhorada em **RS 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS).**

Sendo o que havia para ser avaliado, encerro o presente laudo.

Santa Cruz do Rio Pardo, 13 de outubro de 2022.


CARLOS HENRIQUE FELICIANO
 Oficial de Justiça
 Avaliador





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**
 Requerido e Executado: **Cobrassim Cobrança e Digitação de Processos Ltda e outros**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Carlos Henrique Feliciano (31198)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

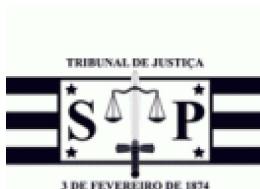
CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 539.2022/009796-9 dirigi-me ao endereço indicado e **AVALIEI** o imóvel indicado, conforme laudo digitalizado. No dia 16/10 p.p., **INTIMEI** a ocupante do imóvel **RAQUEL LUZIA CARDOSO FURTADO MENDES**, do inteiro teor do mandado e do referido laudo de avaliação que a ela eu li, especialmente da r. decisão às fls. 29 e do prazo de 15 (quinze) dias para impugnação e bem ciente de tudo ficou, exarando sua nota de ciência, aceitando cópia do mandado e do laudo que a ela ofereci. O referido é verdade e dou fé. Santa Cruz do Rio Pardo, 17 de outubro de 2022.

Vlr. Dilig.: R\$ 95,91
 (depositados, guia nº 7665).

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.

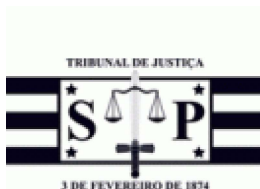
O leilão judicial eletrônico anteriormente designado foi suspenso por este Juízo (fls. 827/828) diante de relevante notícia de erro material veiculada pela terceira interessada Giselly Ramos Rodrigues (fls. 226/261), que apontou equívoco na descrição e na imagem do imóvel de matrícula nº 13.286 do Cartório 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:
upj1a3cvstacruzparado@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.

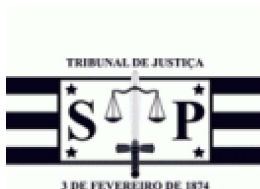
Superados os óbices que ensejaram a suspensão das hastas públicas e constatada a regularidade dos atos de constrição, deve ser deferido o prosseguimento da expropriação mediante a realização de leilão judicial eletrônico das partes ideais de 50% correspondentes aos imóveis de matrículas nº 1.249, 13.286 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: upj1a3cvstacruzparado@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**