

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Autos nº 1093822-17.2023.8.26.0100

BANCO SOFISA S.A., já qualificado nos autos da demanda em epígrafe, em que contende com **GUSTAVO MARTINELLI URBINA E OUTRO**, por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

Considerando a determinação de Vossa Excelência (fls. 672/674), requer a juntada aos autos dos três laudos de avaliação do imóvel, elaborados por corretores imobiliários distintos, cujas declarações apontam o valor de mercado do bem.

Assim, **pugna pela homologação da média apurada como referência que perfaz o montante de R\$2.495.000,00**, garantindo-se, dessa forma, a celeridade e a regularidade na tramitação do feito.

Ademais, com o objetivo de perfectibilizar a averbação da penhora deferida, rememora os dados para envio do boleto ARISP:

- **HERNANI ZANIN JUNIOR; OAB/SP 305.323; e-mail: adm3@zanin.com.br; e Tel: (11) 3062-6140**

Na oportunidade, reitera-se o pedido de fls. 596/604 para que seja expedido carta de intimação em face da coproprietária Flavia. Para tanto, informa que recolheu as custas processuais em fls. 615/616.

- **FLAVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE**, inscrita no CPF sob o nº 089.999.037-10, residente na Rua Oto de Alencar, n. 26, CB 04, Maracanã, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20271-220

Na oportunidade, requer desde já, seja nomeado como leiloeira a empresa **ZUKERMAN LEILÕES**, especialista na venda de imóveis, com sistema utilizado e hospedado WWW.ZUKERMAN.COM.BR, devidamente habilitado no Tribunal de Justiça de São Paulo.

Cabe ressaltar que, a Zukerman Leilões conta ainda com a presença da Leiloeira Dora Plat (Jucesp 744), devidamente cadastrada no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA (<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/5608>), que foi criado para gerenciamento dos Auxiliares da Justiça, no âmbito do Poder Judiciário Paulista, nos termos do art. 156 e ss do CPC, da Resolução 233/CNJ e dos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015.

Por fim, reitera-se o pedido de fls. 663/665 para que seja deferida a:

- a) **PENHORA das quotas que o Executado GUSTAVO MARTINELLI URBINA possui da sociedade empresária DIFERRAÇO-DISTRIBUIDORA DE FERRO E ACO LTDA, CNPJ nº58.952.300/0001-50, determinando, ainda, a expedição de ofício à JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO para registro da constrição;**
- b) **requer seja determinada a intimação da referida empresa pela via postal**, nos endereços indicados abaixo, para que apresentem balanço especial e ofereçam as quotas penhoradas aos demais sócios, nos termos do artigo 861, do CPC:

- i) ENDEREÇO DA EMPRESA: Via Luiz Varga, nº 2050, Gleba Bom Jesus, Parque Hippolyto, Limeira- SP, Cep: 13486-606;
- c) por consequência da penhora de quotas de GUSTAVO requer, ainda, seja **determinada a nomeação de administrador judicial para controle e penhora de eventuais LUCROS e PRÓ-LABORE de titularidade do mesmo**, assegurando o recebimento ainda que parcial e parcelado do crédito

Por derradeiro, reitera-se o pedido de que **todas as publicações e intimações sejam feitas exclusivamente em nome do advogado HERNANI ZANIN JUNIOR, OAB/SP 305.323**, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 20 de Agosto de 2025.

Hernani Zanin Junior

OAB/SP n. 305.323

Laudo de Avaliação Imobiliária

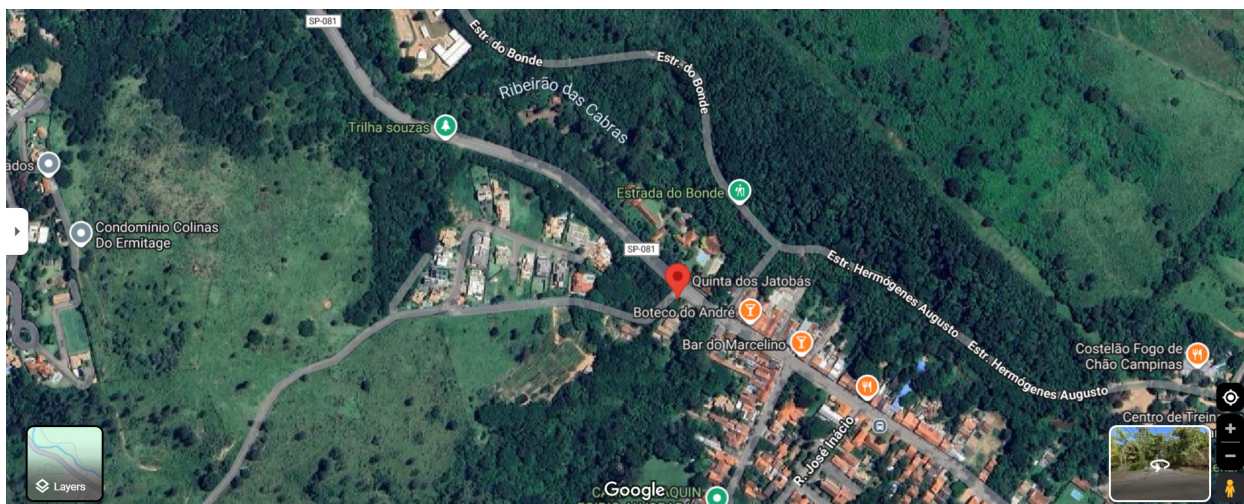
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Campinas.

PROCESSO

Processo nº: 1093822-17.2023.8.26.0100 36ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Banco Sofisa S/A

O IMÓVEL

Uma residência nº 07 do Condomínio Residencial Quinta dos Jatobás, construindo com frente para a Rua Heitor Penteado nº 700, Joaquim Egídio, Campinas, São Paulo, com área total construída de 486,3970mt² e terreno com 1.198,35mt² melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 52.252 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

matrícula 52.252

GERAL

01

CNS/CNJ: 11.346-4

CNM: 113464.2.0052252-39

4º Oficial de Registro de Imóveis

IMÓVEL: Residência nº 07 do Condomínio Residencial Quinta das Jatobás, construído com frente para a Rua Heitor Penteado nº 700, situado no Distrito de Joaquim Egídio, neste Município e Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, contendo a residência propriamente dita, piscina, spa e lazer coberto, com área privativa de 482,36 m², comum de 4,0370 m², total de 486,3970 m², e seu terreno de uso exclusivo, assim descrito: mede 16,50 metros de frente para a via interna de circulação 2; pelo lado esquerdo de quem da via interna de circulação 2 olha para o terreno mede 67,80 metros confrontando com o terreno de uso exclusivo da residência nº 6, no fundo mede 25,00 metros na divisa com a Rua Heitor Penteado (muro divisorio do condomínio); do lado direito mede 67,40 metros confrontando com o terreno de uso exclusivo da residência nº 8, perfazendo a área de 1.257,00 m², com participação nas áreas comuns do terreno condominial de 1.198,35 m², totalizando 2.455,35 m², cabendo-lhe, também, a fração ideal de 5,8871% no terreno global do empreendimento. Sobre a área privativa do terreno de uso exclusivo a construção ocupa uma área edificada de 199,53 m², sendo o restante destinado a jardins e quintal. **Proprietários:** GUSTAVO MARTINELLI URBINA, brasileiro, empresário, portador do RG nº 34.793.690-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob o nº 281.317.458-05, e seu cônjuge RENATA CABRAL DE MENEZES URBINA, brasileira, fisioterapeuta, portadora do RG nº 12.955.451-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob o nº 098.878.887-02, ambos com endereço eletrônico: gustavo-martinelli@uol.com.br, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Visconde de Pirajá nº 1.407, Condomínio Caminhos de San Conrado, Sousas, Campinas-SP, CEP 13104-186. **Título aquisitivo:** R-71/12.633 (venda e compra), datado de 29 de junho de 2022, tendo sido a incorporação efetuada no registro nº 1 (um), datada de 13 de agosto de 2007, retificada pela averbação nº 33 (trinta e três), datada de 03 de outubro de 2016; averbação nº 75 (construção); registro nº 76 (instituição parcial de condomínio); e registro nº 77 (atribuição de unidade), todos nesta data, na matrícula nº 12.633, deste Ofício; e convenção de condomínio registrada sob nº 1.122 do livro 3-Registro Auxiliar, deste Ofício. **Matrícula de Origem nº 12.633, deste Ofício.** Campinas, 14 de março de 2023.



Aline de Oliveira Vilestini
Escritvente



André Bocchini Trotta
Oficial

Selo: 113464311W8000238903RK239
AV-01/52.252 - Prenotação nº 127.232, em data de 06/02/2023.
TRANSPORTE DE CLAUSULA RESOLUTIVA - Por escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas-SP, livro 1.745, fls. 091/094, datada de 05 de abril de 2022, registrada sob o nº 71 (setenta e um) da matrícula nº 12.633 em 29 de junho de 2022, faço constar que a aquisição do imóvel objeto desta matrícula foi feita com **cláusula resolutiva**, conforme previsto nos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, em favor de GUILHERME BONETTI, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador do RG nº 13.759.598-0-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 137.393.438-77, e seu cônjuge, ALINE ANGARTEN TIVELLI BONETTI, brasileira, advogada, portadora do RG nº 32.372.321-4-SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 290.444.228-63, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 29 de outubro de 2011, ambos com endereço eletrônico: guilherme.bonetti@indukem.com.br, residentes e domiciliados na Rua João Artine Puggina nº 45, Jardim Botânico, Distrito de Sousas, Campinas-SP, CEP 13106-280, sendo o valor de R\$1.275.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil reais), representado por 12 (doze) notas promissórias, no valor de R\$106.250,00 (cento e seis mil, duzentos e cinquenta reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 05 de maio de 2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Uma vez pago totalmente o saldo devedor, poderá o outorgado comprador mediante a apresentação das notas promissórias devidamente quitadas requerer ao Oficial de Registro Imobiliário competente o cancelamento dessa condição resolutiva. Campinas, 14 de março de 2023.

(continua no verso)

fls. 654

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2025 às 14:42, sob o número WJMJ25419367092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código 30EUC7C3.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está situado em bairro nobre, predominantemente residencial, com condomínios fechados e lotes amplos. A região oferece segurança, áreas verdes e fácil acesso a vias principais, além de contar com serviços locais, escolas e comércios próximos. É valorizada por seu ambiente tranquilo e demanda crescente no mercado imobiliário.

Clicksign b2e090f8-79a9-4a6f-9909-a09d7b8fec6e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 10:01, sob o número WJMJ25419367092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código wdPUB7BF.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R\$2.490.000,00

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO



Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Casa · 460m² · 4 quartos

Venda R\$ 3.000.000

Condomínio R\$ 1.458 IPTU R\$

© Rua Doutor Heitor Penteado, 799, Joaquim Egídio, Campinas

Envie sua mensagem!

Lembre-se que este imóvel foi publicado por várias imobiliárias.

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda



Casa · 380m² · 3 quartos

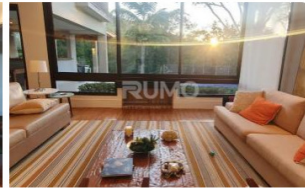
Venda R\$ 2.800.000
Condomínio R\$ 1.450 · IPTU R\$ 560

📍 Rua Doutor Heitor Pentead 700, Joaquim Egídio, Campinas

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone



Casa · 380m² · 3 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 2.800.000
Condomínio R\$ 1.700 · IPTU R\$ 560

📍 Rua Heitor Pentead 700, Joaquim Egídio, Campinas

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Fonte

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-campinas-joaquim-egidio-com-4-3011059978.html?duplicated=true>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-380-m-por-r\\$-3012309442.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-380-m-por-r$-3012309442.html)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-joaquim-egidio-3000998182.html>

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 14 de agosto de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº 1093822-17.2023.8.26.0100 laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #b2e090f8-79a9-4a6f-9909-a09d7b8fec6e

Hash do documento original (SHA256): 853337bb0ae8317ff0a5c31e280d72274fd4108bfbdd374032b6860e4457c213

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 11:08:04



Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 15 ago 2025, 10:03:38 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número b2e090f8-79a9-4a6f-9909-a09d7b8fec6e. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (10:03). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 ago 2025, 10:04:06 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (09:41).
- 15 ago 2025, 10:04:06 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 15 ago 2025, 11:08:04 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 094dca(...), vide anexo manuscript_15 ago 2025, 11-05-26.png. IP: 181.77.208.208. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 15 ago 2025, 11:08:05 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número b2e090f8-79a9-4a6f-9909-a09d7b8fec6e.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº b2e090f8-79a9-4a6f-9909-a09d7b8fec6e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 11:08:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 094dca(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp has a dashed border and contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' at the top, a circular icon with a checkmark in the middle, and the date and time '15/08/2025 11:07:57' at the bottom.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_15 ago 2025, 11-05-26.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1093822-17.2023.8.26.0100 36ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Banco Sofisa S/A

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Uma residência nº 07 do Condomínio Residencial Quinta dos Jatobás, construindo com frente para a Rua Heitor Penteado nº 700, Joaquim Egídio, Campinas, São Paulo, com área total construída de 486,3970mt² e terreno com 1.198,35mt² melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 52.252 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 52.252 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, informações extraídas do processo em comento:

Validar aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
matrícula 52.252 GERAL ficha 01
CNS/CNJ: 11.346-4
CNM: 113464.2.0052252-39

4º Oficial de Registro de Imóveis

IMÓVEL: Residência nº 07 do Condomínio Residencial Quinta dos Jatobás, construído com frente para a Rua Heitor Penteado nº 700, situado no Distrito de Joaquim Egídio, neste Município e Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, contendo a residência propriamente dita, piscina, spa e lazer coberto, com área privativa de 482,36 m², comum de 4,0370 m², total de 486,3970 m², e seu terreno de uso exclusivo, assim descrito: mede 16,50 metros de frente para a via interna de circulação 2; pelo lado esquerdo de quem da via interna de circulação 2 olha para o terreno mede 67,80 metros confrontando com o terreno de uso exclusivo da residência nº 6, no fundo mede 25,00 metros na divisa com a Rua Heitor Penteado (muro divisorio do condomínio); do lado direito mede 67,40 metros confrontando com o terreno de uso exclusivo da residência nº 8, perfazendo a área de 1.257,00 m², com participação nas áreas comuns do terreno condominial de 1.198,35 m², totalizando 2.455,35 m², cabendo-lhe, também, a fração ideal de 5,8871% no terreno global do empreendimento. Sobre a área privativa do terreno de uso exclusivo a construção ocupa uma área edificada de 199,53 m², sendo o restante destinado a jardins e quintal. Proprietários: GUSTAVO MARTINELLI URBINA, brasileiro, empresário, portador do RG nº 34.793.690-8-SSP/SP, inscrito no CPF.MF. sob o nº 281.317.458-05, e seu cônjuge RENATA CABRAL DE MENEZES URBINA, brasileira, fisioterapeuta, portadora do RG nº 12.955.451-5-SSP/SP, inscrita no CPF.MF. sob o nº 098.878.887-02, ambos com endereço eletrônico: gustavo-martinelli@uol.com.br, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Visconde de Pirajá nº 1.407, Condomínio Caminhos de San Contrado, Sousas, Campinas-SP, CEP 13104-186. Título aquisitivo: R-71/12.633 (venda e compra), datado de 29 de junho de 2022, tendo sido a incorporação efetuada no registro nº 1 (um), datada de 13 de agosto de 2007, retificada pela averbação nº 33 (trinta e três), datada de 03 de outubro de 2016; averbação nº 75 (construção); registro nº 76 (instituição parcial de condomínio); e registro nº 77 (atribuição de unidade), todos nesta data, na matrícula nº 12.633, deste Oficial; e convenção de condomínio registrada sob nº 1.122 do livro 3-Registro Auxiliar, deste Oficial. Matrícula de Origem nº 12.633, deste Oficial. Campinas, 14 de março de 2023.

Assinatura de Origem: Aline de Oliveira Vileitín
Assinatura Oficial: André Bocchini Trotta

Belo: 113464311W000228903RK239
AV-01/52.252: - Prenotação nº 127.232, em data de 06/02/2023.

TRANSPORTE DE CLÁUSULA RESOLUTIVA - Por escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas-SP, livro 1.745, fls. 091/094, datada de 05 de abril de 2022, registrada sob o nº 71 (setenta e um) da matrícula nº 12.633 em 29 de junho de 2022, ficou constar que a aquisição do imóvel objeto desta matrícula foi feita com cláusula resolutiva, conforme previsto nos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, em favor de GUILHERME BONETTI, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador do RG nº 13.759.598-0-SP, inscrito no CPF.MF. sob nº 137.393.438-77, e seu cônjuge, ALINE ANGARTEN TIVELLI BONETTI, brasileira, advogada, portadora do RG nº 32.372.321-4-SP, inscrita no CPF.MF. sob nº 290.444.228-63, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 29 de outubro de 2011, ambos com endereço eletrônico: guilherme.bonetti@indukern.com.br, residentes e domiciliados na Rua João Artine Puggina nº 45, Jardim Botânico, Distrito de Sousas, Campinas-SP, CEP 13106-280, sendo o valor de R\$1.275.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil reais), representado por 12 (doze) notas promissórias, no valor de R\$106.250,00 (cento e seis mil, duzentos e cinquenta reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 05 de maio de 2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Uma vez pago totalmente o saldo devedor, poderá o outorgado comprador mediante a apresentação das notas promissórias devidamente quitadas requerer ao Oficial de Registro Imobiliário competente o cancelamento dessa condição resolutiva. Campinas, 14 de março de 2023.

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERIVANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 10:01, sob o número WJMJ25419367092. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código kmVmYSp.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.orr.org.br/docs/3FVW-8P4KX-7P4X4-59T3V>

matricula

52.252

ficha

01

CNS/CNJ: 11.346-4

CNM: 113464.2.0052252-39

Aline de Oliveira Vicentin

Escrevente

André Bocchini Trotta

Oficial

Selo: 113464331DP0002389645C232

AV-02/52.252: - Prenotação nº 130.755, em 14/06/2023.

CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA - Por requerimento datado de Campinas-SP, aos 23 de maio de 2023, faço constar que os credores, GUILHERME BONETTI e seu cônjuge, ALINE ANGARTEN TIVELLI BONETTI, residentes e domiciliados na Rua Comendador Bernardo Alves Teixeira nº 329, Vila Proost Souza, Campinas-SP, CEP 13033-580, no mais já qualificados, autorizaram o cancelamento da cláusula resolutive transportada para a presente matrícula pela averbação nº 01, tornando-se plena a propriedade em nome de GUSTAVO MARTINELLI URBINA e seu cônjuge, RENATA CABRAL DE MENEZES URBINA, já qualificados. Campinas, 05 de julho de 2023.

Arrison Diego Evangelista Alves

Escrevente

Selo: 113464331AH000262591MS23H

AV-03/52.252: - Prenotação nº 130.755, em data de 14/06/2023.

CÓDIGO CARTOGRAFICO - Por escritura pública a seguir registrada, que contém a expressa autorização das partes para a lavratura de averbações, instruída com a certidão de valor venal, expedida pela Prefeitura Municipal de Campinas-SP, datada de 16 de junho de 2023, faço constar que o imóvel desta matrícula possui junto à municipalidade o código cartográfico nº 4312.33.10.0001.01007. Campinas, 05 de julho de 2023.

Arrison Diego Evangelista Alves

Escrevente

Selo: 113464331KT000262592HK233

R-04/52.252: - Prenotação nº 130.755, em data de 14/06/2023.

DOAÇÃO - Por escritura pública lavrada no 2º Tabelião de Notas de Campinas-SP, livro 1.839, fls. 109/111, datada de 09 de junho de 2023, os proprietários, GUSTAVO MARTINELLI URBINA e seu cônjuge, RENATA CABRAL DE MENEZES URBINA, já qualificados, DOARAM o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), à sua irmã e cunhada, FLAVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE, brasileira, divorciada conforme certidão de casamento extraída do termo nº 33252, fls. 150, Livro B-254, do 4º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Rio de Janeiro-RJ, publicitária, portadora do RG nº 119106094-DETRAN-RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.999.037-10, com endereço eletrônico: flavitamenezes@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Otto de Alencar nº 26, CB 04, Maracanã, Rio de Janeiro-RJ, CEP 20271-220, constando da escritura que a doação foi feita da parte disponível dos bens dos doadores. (valor venal: R\$1.972.232,54). Campinas, 05 de julho de 2023.

Arrison Diego Evangelista Alves

Escrevente

Selo: 113464321GK000262593JP239

AV-05/52.252: - Prenotação nº 134.390, em data de 29/09/2023. (e-protocolo nº AC002862094)

DECISÃO JUDICIAL - De conformidade com a r. decisão com força de carta, mandado ou ofício, proferida em 15 de setembro de 2023, pelo R. Juízo da 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Campinas-SP, nos autos do processo nº 1042287-07.2023.8.26.0114, faço a presente averbação para consignar nos termos

(continua na ficha 02)

fls. 656

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Trazido de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2025 às 14:42, sob o número WJMJ25419367092. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código kvnVmYSp.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ort.org.br/docs/3FV6W-BPVXK-7PXX4-5913V>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
52.252

02

4º Oficial
de Registro
de Imóveis

CNM: 113464.2.0052262-39

do artigo 167, II, item 12, da Lei 6.015/73, a existência da Ação Declaratória de Fraude Contra Credores, cujo pedido principal está cumulado com pedido de tutela provisória de urgência de natureza cautelar, tendo como requerente BANCO SOFISA S/A, e como requerida FLAVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE, já qualificada, e outro. Campinas, 20 de outubro de 2023.

Carlos Eduardo dos Santos Cruz
Escrivente

Selo: 113464331WH00028844NU23M

AV-06/52.252: - Prenotação nº 140.239, em data de 15/04/2024.

ARRESTO - Por certidão de arresto expedida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis do Foro Central de Campinas/SP, aos 15 de abril de 2024, extraída dos autos de execução civil, número de ordem 1009169-06.2024.8.26.0114, protocolo de arresto online nº PH000510537, tendo como exequente ITAU UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; e como executados GUSTAVO MARTINELLI URBINA; RENATA CABRAL DE MENEZES URBINA; e FLAVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE, todos já qualificados, faço constar que o imóvel desta matrícula foi arrestado para garantia de uma dívida no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), tendo como fiel depositária FLAVIA CABRAL DE MENEZES AQUEVEQUE. Campinas, 26 de abril de 2024.

Escrivente		Oficial / Substituto / Escrivente	
☐ Aline de O. Vicentin	☒ Carlos Eduardo S. Cruz	☐ Elieliane Straci	☒ André Bocchini Trotta - Oficial de Registro
☐ Natiele Juliana da Silva	☐ Regina H. T. C. B. de Castro	☐ Daniela Bernardes	☒ Marcelo Somogyi Castellani - Substituto
☐ Maria Alice G. Maguin	☐ Vanderlei V. da C. Antello	☐ Julia F. Porto	☐ Daniel Henrique G. Zoratto - Escrivente
☐ Arlison Diego E. Alves	☐ Henrique C. B. Sabbadini	☐ Vitor dos S. Cruz	

Selo: 113464331CE000325207CP241

AV-07/52.252: - Prenotação nº 150.096, em data de 18/02/2025. (e-protocolo nº AC005143917)

CANCELAMENTO PARCIAL DE REGISTRO - Em conformidade com o mandado de averbação expedido em 31 de janeiro de 2025, pelo R. Juízo da 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Campinas/SP, nos autos do Processo Digital nº 1042287-07.2023.8.26.0114, referente ao Procedimento Comum Cível - Contratos Bancários, faço a presente averbação para consignar que foi determinada a ANULAÇÃO da doação da parte ideal de 50%, equivalentes a 1/2 do imóvel desta matrícula, registrada sob o nº 04 (quatro), doada por GUSTAVO MARTINELLI URBINA. Campinas, 27 de fevereiro de 2025.

Escrivente		Oficial / Substituto / Escrivente	
☐ Aline de O. Vicentin	☒ Carlos Eduardo S. Cruz	☐ Elieliane Straci	☒ André Bocchini Trotta - Oficial de Registro
☐ Natiele Juliana da Silva	☐ Regina H. T. C. B. de Castro	☐ Daniela Bernardes	☒ Marcelo Somogyi Castellani - Substituto
☐ Maria Alice G. Maguin	☐ Vanderlei V. da C. Antello	☐ Julia F. Porto	☐ Daniel Henrique G. Zoratto - Escrivente
☐ Arlison Diego E. Alves	☐ Henrique C. B. Sabbadini	☐ Vitor dos S. Cruz	

Selo: 113464331OB000380583JM25Z

fls. 656

08

Documento gerado oficialmente pelo
Tribunal de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2025 às 14:42, sob o número WJMJ25419367092. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código 30ELUCr3.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3FW8W8PMKX-7PXX-59T3Y>

matricula

ficha

verso

CNS/CNJ: 11.346-4

Certidão do Protocolo nº 150096

CERTIFICO que a presente cópia, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da Matrícula nº **52252 (CNP: 113464.2.0052252-99)**, composta de **2** folha(s), não havendo qualquer outra alteração relativa à alienação, ônus ou ação repressória, além do que consta, e abrange apenas as mutações ocorridas até a data de sua expedição. **CERTIFICO**, finalmente, que a 4ª Circunscrição Imobiliária foi instalada em 03 de Junho de 2003, abrangendo os Distritos de Sousa e Joaquim Egídio, pertencentes ao Município de Campinas, bem como o município de Paulínia, sendo que, para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidão junto ao 2º Registro de Imóveis desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. **Expedido por YASMIN ARAÚJO DOS SANTOS às 15:39.**

Campinas/SP, 27 de fevereiro de 2025.

Oficial de Registro e/ou Escrevente - assinado digitalmente

A presente certidão foi expedida sob a forma de documento eletrônico e assinada mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 1º, da MP nº 2.200-2, c/c. art. 9º, § 2º, IV, da Lei nº 14.063/2020, devendo, para sua validade, ser comprovada a autoria e integridade. Os atributos a autoria e integridade poderão ser validados no site <https://registadores.onr.org.br>, digitando o código hash localizado na lateral esquerda deste documento.

= Distribuição das Custas =	
Oficial...	R\$ 44,20
Estado...	R\$ 12,58
Sefaz...	R\$ 8,60
Sinong...	R\$ 2,33
Trib. Just...	R\$ 3,03
ISSQN...	R\$ 2,33
Muc. Pub...	R\$ 2,12
Total...	R\$ 78,17

Para consultar o selo digital acesse: <https://belodigital.tjsp.jus.br>, e digite: 113464391VF000380582Q025W

fls. 657

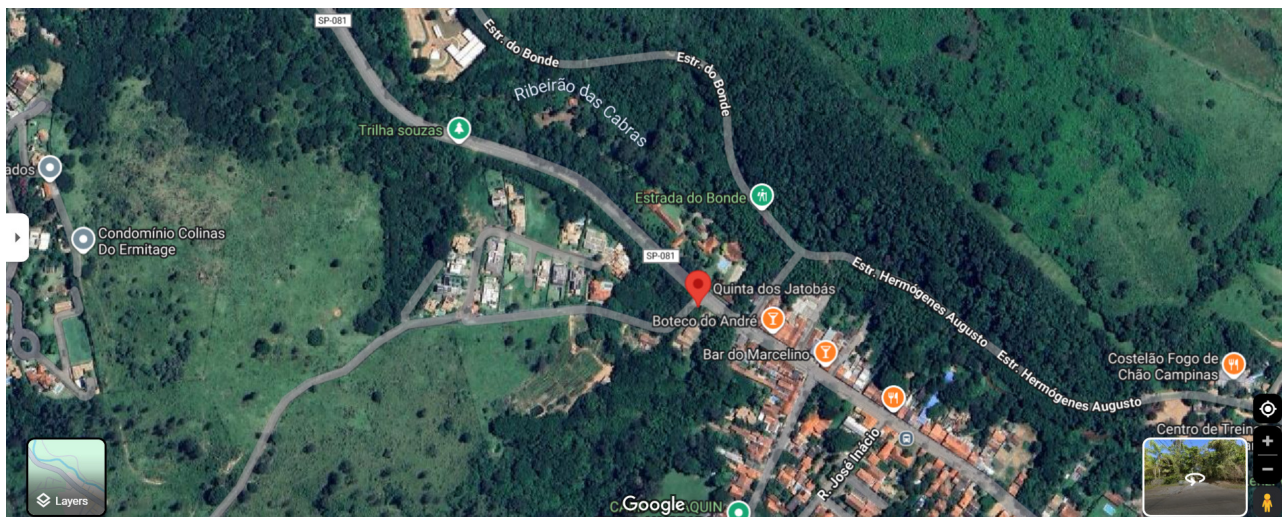
Documento gerado oficialmente pelo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2025 às 14:42, sob o número WJMJ25419367092
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código 3CEDCnd.

Clicksign 40c47717-7092-473e-948c-5fe5f8b4f8ad

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HERNANI ZANIN JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2025 às 10:01, sob o número WJMJ25419367092
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1093822-17.2023.8.26.0100 e código kmVmYSp.



2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



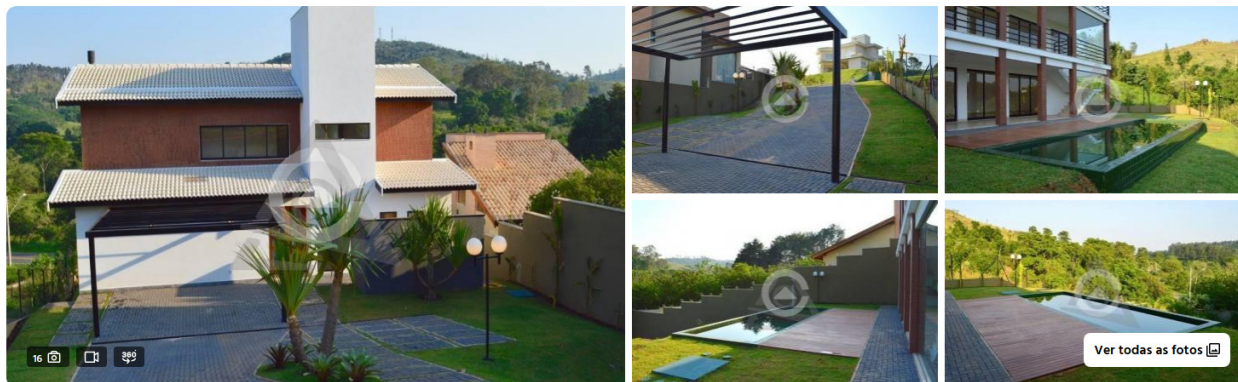
Vista aérea do local



Vista fachada (estimada pelo endereço do imóvel)



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Casa - 460m² - 4 quartos

Venda R\$ 3.000.000

Condomínio R\$ 1.458 IPTU R\$

Rua Doutor Heitor Penteado, 799, Joaquim Egídio, Campinas

Envie sua mensagem!

Lembre-se que este imóvel foi publicado por várias imobiliárias.

Email

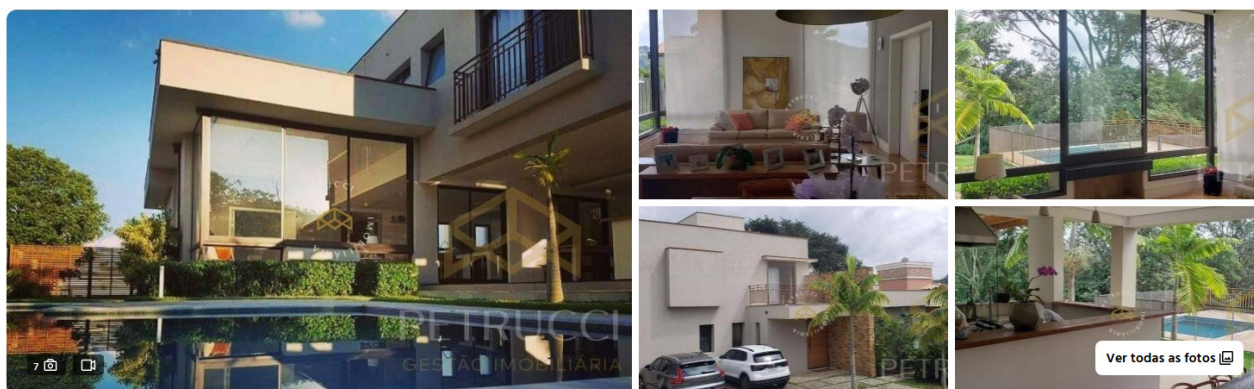
Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-campinas-joaquim-egidio-com-4-3011059978.html?duplicated=true>



Casa - 380m² - 3 quartos

Venda R\$ 2.800.000

Condomínio R\$ 1.450 - IPTU R\$ 560

Rua Doutor Heitor Penteado 700, Joaquim Egídio, Campinas

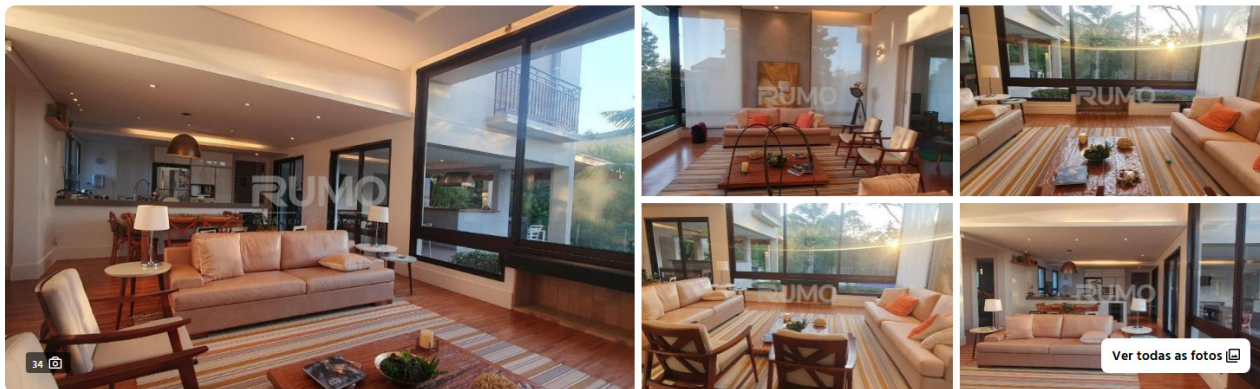
Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-380-m-por-r\\$-3012309442.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-380-m-por-r$-3012309442.html)



Casa · 380m² · 3 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 2.800.000

Condomínio R\$ 1.700 · IPTU R\$ 560

© Rua Heitor Penteado 700, Joaquim Egídio, Campinas

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-joaquim-egidio-3000998182.html>

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$2.500.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTIP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.



FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 14 de agosto de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

Processo nº 1093822-17.2023.8.26.0100 Laudo BMTP.docx.pdf

Documento número #40c47717-7092-473e-948c-5fe5f8b4f8ad

Hash do documento original (SHA256): fc2f7a833f6ea993ead8c00c69cac4fa114fdb599f96009a2fc55a7d69b9d924

Assinaturas **Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 11:20:10



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 15 ago 2025, 10:04:19 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 40c47717-7092-473e-948c-5fe5f8b4f8ad. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (10:04). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 ago 2025, 10:04:44 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (09:41).
- 15 ago 2025, 10:04:44 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 15 ago 2025, 11:20:10 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. IP: 177.103.124.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8256128 e longitude -46.1078528. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 ago 2025, 11:20:12 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 40c47717-7092-473e-948c-5fe5f8b4f8ad.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 40c47717-7092-473e-948c-5fe5f8b4f8ad, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 11:20:10

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1093822-17.2023.8.26.0100 36ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: Banco Sofisa S/A

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Uma residência nº 07 do Condomínio Residencial Quinta dos Jatobás, construindo com frente para a Rua Heitor Penteado nº 700, Joaquim Egídio, Campinas, São Paulo, com área total construída de 486,3970mt² e terreno com 1.198,35mt² melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 52.252 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.



Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$2.495.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:



Unificamos este anúncio publicado por várias imobiliárias, as informações exibidas dependem de cada anunciante.

Casa · 460m² · 4 quartos
Venda R\$ 3.000.000
Condomínio R\$ 1.458 IPTU R\$

Rua Doutor Heitor Penteado, 799, Joaquim Egídio, Campinas

Envie sua mensagem!

Lembre-se que este imóvel foi publicado por várias imobiliárias.

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-campinas-joaquim-egidio-com-4-3011059978.html?duplicated=true>



Casa · 380m² · 3 quartos
Venda R\$ 2.800.000
Condomínio R\$ 1.450 · IPTU R\$ 560

Rua Doutor Heitor Penteado 700, Joaquim Egídio, Campinas

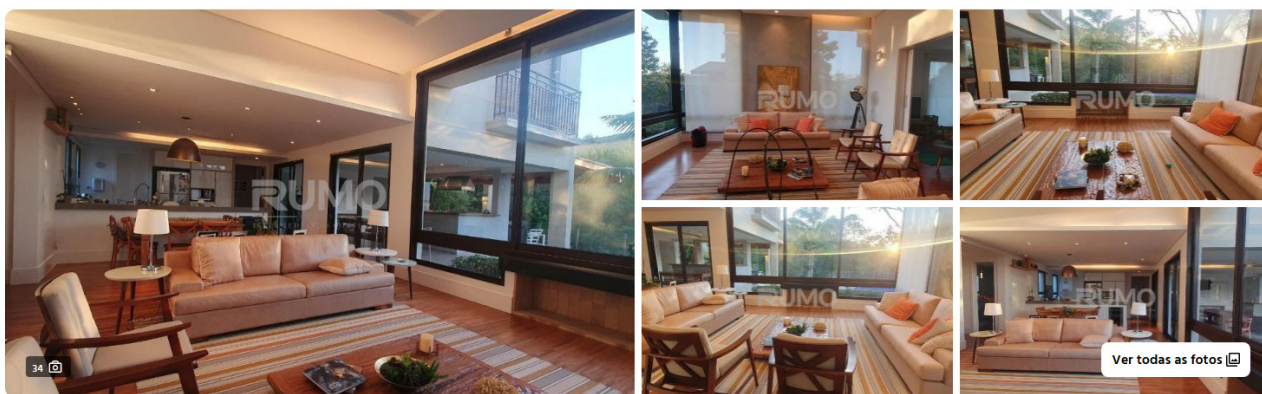
Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-380-m-por-r\\$-3012309442.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-380-m-por-r$-3012309442.html)



Casa · 380m² · 3 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 2.800.000

Condomínio R\$ 1.700 · IPTU R\$ 560

© Rua Heitor Penteado 700, Joaquim Egídio, Campinas

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-joaquim-egidio-3000998182.html>

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 14 de agosto de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº 1093822-17.2023.8.26.0100 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #c182755c-7baf-4677-97b3-3f32a9e2562e

Hash do documento original (SHA256): f8874a930229709fcd15c5c53403b0af08d00222b0a138acac3a09638e920189

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 14:27:02


Cláudio Mariano**Log**

- 15 ago 2025, 10:04:57 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número c182755c-7baf-4677-97b3-3f32a9e2562e. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (10:04). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 ago 2025, 10:05:17 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (09:41).
- 15 ago 2025, 10:05:17 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 15 ago 2025, 14:27:02 Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5a9418(...), vide anexo manuscript_15 ago 2025, 14-23-28.png. IP: 107.151.163.182. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8388401 e longitude -46.1333405. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 ago 2025, 14:27:04 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c182755c-7baf-4677-97b3-3f32a9e2562e.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c182755c-7baf-4677-97b3-3f32a9e2562e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 14:27:02

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5a9418(...)

Cláudio Mariano
manuscript_15 ago 2025, 14-23-28.png


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
36ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	1093822-17.2023.8.26.0100
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Mútuo
Exequente:	Banco Sofisa S/A
Executado:	Gmu Comercio de Aços Ltda e outro

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAPHAEL MARTINS DE OLIVEIRA**

Vistos.

Fls. 707/711 e 716/720: A executada GMU Comércio de Aços Ltda não possui legitimidade para impugnar a penhora ou manifestar-se sobre a avaliação do imóvel, uma vez que o bem penhorado pertence ao executado Gustavo Martinelli Urbina. A defesa de direito alheio em nome próprio não encontra respaldo no artigo 18 do CPC. Ademais, o executado Gustavo foi regularmente intimado para se manifestar sobre a avaliação do imóvel e permaneceu inerte, operando-se a preclusão temporal.

Quanto à alegação de existência de penhora anterior em favor da empresa NIXIN LTDA nos autos nº 0024581-91.2024.8.26.0114, a existência de constrição prévia não impede a efetivação de nova penhora sobre o mesmo bem. Trata-se de medida processualmente admissível para assegurar a utilidade da execução e a satisfação do crédito. Em momento oportuno, se ambas as penhoras subsistirem até a fase de expropriação, caberá a instauração de concurso especial de credores, ocasião em que será definida a ordem de preferência no recebimento dos valores provenientes da alienação judicial, nos termos dos artigos 908 a 913 do CPC.

Determino a expedição de ofício à 7ª Vara Cível de Campinas para ciência da penhora deferida nestes autos e eventual manifestação sobre a existência de concurso de credores.

Intime-se a empresa NIXIN LTDA, na qualidade de terceira interessada, para ciência da penhora ora confirmada. Rejeito a impugnação apresentada pela GMU.

Fls. 724/728, 770/772 e 777/781: Indefiro o pedido de exclusão de Flávia Cabral


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
36ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

de Menezes Aqueveque da qualidade de terceira interessada. Embora a ação pauliana nº 1042287-07.2023.8.26.0114 tenha sido julgada procedente, a anulação da doação alcançou apenas a fração ideal de 50% pertencente ao executado Gustavo Martinelli Urbina, permanecendo válida a doação da fração de 50% realizada por Renata Cabral de Menezes Urbina em favor de Flávia. Conforme demonstrado pelo exequente às fls. 777/781, Flávia permanece coproprietária de metade ideal do imóvel matriculado sob o nº 52.252 do 4º CRI de Campinas e, portanto, deve ser intimada dos atos de alienação judicial, nos termos do artigo 889, inciso II, do CPC, sob pena de nulidade dos atos processuais.

Fls. 745/753, 773/776 e 777/781: Homologo a avaliação do imóvel matriculado sob o nº 52.252 do 4º CRI de Campinas no valor de R\$ 2.495.000,00, correspondente à média dos três laudos apresentados pelo exequente.

Defiro a nomeação da empresa Zukerman Leilões como leiloeira para realização da hasta pública. Determino a intimação judicial, via AR, das empresas Siderúrgica Norte Brasil S/A (CNPJ 07.933.914/0001-54, Rodovia PA 150, s/n, km 425, Bairro Industrial, Marabá/PA, CEP 68501-535) e Aço Cearense Comercial Ltda (CNPJ 07.557.333/0001-65, Rua Antônio Pompeu, 1900, Centro, Fortaleza/CE, CEP 60040-000), para que, no prazo de 15 dias, comprovem a inexistência de valores devidos à executada GMU Comércio de Aços Ltda ou procedam ao depósito judicial dos montantes eventualmente devidos, sob pena de caracterização de crime de desobediência.

Providencie o exequente, no prazo de 15 dias, a relação completa de endereços para intimação da coproprietária Flávia Cabral de Menezes Aqueveque e eventuais demais interessados previstos nos artigos 799, 842 e 843 do CPC, bem como o recolhimento das despesas necessárias, caso não seja beneficiário da gratuidade.

Providencie a serventia a averbação da penhora do imóvel pelo sistema ARISP, enviando o boleto ao patrono do exequente Hernani Zanin Junior (OAB/SP 305.323, e-mail adm3@zanin.com.br).

Indefiro, no momento, as diligências via INFOJUD e DETRAN/SENATRAN, por ausência de demonstração de necessidade imediata, podendo ser renovadas após o resultado das medidas já deferidas.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****36ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:
upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

Fls. 754/755, 767 e 786: Indefiro o pedido de retratação quanto à penhora de quotas sociais. A ordem preferencial do artigo 835 do CPC deve ser observada, não restando demonstrado o exaurimento das tentativas de constrição sobre bens prioritários.

Anoto a interposição do agravo de instrumento nº 2388666-93.2025.8.26.0000 e a informação de que foi negado efeito suspensivo ao recurso pela 14ª Câmara de Direito Privado. Mantenho a decisão recorrida pelos próprios fundamentos.

Cumpra-se integralmente a decisão agravada, prosseguindo-se na execução.

Int.

São Paulo, 10/02/2026.

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