

TARCISO DE  
OLIVEIRA

AVALIADOR DE IMÓVEIS

Processo nº: 1003944-27.2024.8.26.0624

CREA/SP: 5071008293

## SUMÁRIO

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| <b>1. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>                     | 2  |
| 1.1. Identificação do Processo                     | 2  |
| 1.2. Resumo do Processo                            | 2  |
| 1.3. Objeto                                        | 2  |
| 1.4. Objetivo / Finalidade                         | 3  |
| 1.5. Atividades Desenvolvidas                      | 3  |
| 1.6. Conceito de Valor                             | 4  |
| 1.7. Condições e Limitações                        | 5  |
| 1.8. Diagnóstico de Mercado                        | 5  |
| <b>2. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO</b>      | 6  |
| 2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | 6  |
| 2.2. Especificação da Avaliação                    | 7  |
| 2.3. Método Comparativo                            | 8  |
| 2.4. Aproveitamento Eficiente                      | 12 |
| <b>3. VISTORIA</b>                                 | 12 |
| 3.1. Localização                                   | 13 |
| 3.2. Características Físicas                       | 15 |
| <b>4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO</b>         | 19 |
| 4.1. Análise de Regressão                          | 19 |
| 4.2. Coleta de Dados                               | 20 |
| 4.3. Processamento e Análise dos Dados             | 20 |
| 4.4. Modelo de Melhor Ajuste                       | 23 |
| 4.5. Tratamento Estatístico da Amostra             | 23 |
| 4.6. Classificação da Avaliação                    | 30 |
| <b>5. CONCLUSÃO</b>                                | 32 |
| <b>6. ENCERRAMENTO</b>                             | 33 |
| <b>7. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA</b>                 | 34 |

## 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

### 1.1. Identificação do Processo

**Processo:** 1003944-27.2024.8.26.0624

**Requerente:** IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.

**Requerido:** Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda e outros.

### 1.2. Resumo do Processo

A presente carta precatória tem como objetivo a avaliação de um imóvel. O perito designado para realizar esta tarefa foi nomeado, conforme consta nas folhas 29 e 34 dos autos. As partes envolvidas no processo não apresentaram quesitos para a perícia. O profissional nomeado estimou seus honorários, e a parte responsável efetuou o depósito correspondente. Subsequentemente, a vistoria do imóvel foi agendada.

### 1.3. Objeto

O objeto de avaliação é um imóvel residencial do tipo casa. Suas características específicas e localização precisa estão detalhadamente descritas no item 4 deste Laudo Pericial.





Foto 1: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.

#### 1.4. Objetivo / Finalidade

A perícia em questão, realizada em conformidade com a respeitável decisão que designou o perito, visa atender aos pontos controvertidos da presente ação judicial. A vistoria in loco e a subsequente elaboração do laudo de avaliação têm como objetivos principais: determinar o valor de mercado do imóvel e apresentar os fatores que fundamentaram a execução deste trabalho pericial.

#### 1.5. Atividades Desenvolvidas

Para realização do presente encargo procedeu-se com a seguinte metodologia:

- ✓ Estudo dos Autos;
- ✓ Diligência ao local;
- ✓ Registro fotográfico do local objeto da lide;

- ✓ Diagnóstico de mercado procedidos através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel;
- ✓ Coleta de dados;
- ✓ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- ✓ Cálculo do valor do imóvel;
- ✓ Tratamento das informações e redação do laudo pericial.

### 1.6. Conceito de Valor

A perícia entende como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação se encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;

- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

### 1.7. Condições e Limitações

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas.

Neste trabalho a perícia computa como correto os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

### 1.8. Diagnóstico de Mercado

O imóvel se situa em uma localidade onde existe uma crescente tendência para edificações residenciais, incluindo casas e pequenos condomínios, característicos de Tatuí. Nos últimos anos, com o desenvolvimento econômico da região e sua proximidade com importantes centros urbanos como Sorocaba, o bairro Centro e áreas próximas têm experimentado um aumento na construção de novos empreendimentos imobiliários.

Com o aquecimento do mercado imobiliário na região, houve um incremento na oferta de imóveis, tanto casas quanto apartamentos em condomínios de menor porte, típicos desta área. Desta forma, não se encontrou dificuldades na obtenção de amostras para a avaliação, tanto no próprio bairro Centro quanto em bairros próximos com características semelhantes.

Com relação à liquidez, a perícia observou que diversas unidades foram comercializadas nos últimos 12 meses, incluindo tanto imóveis recém-construídos como propriedades mais antigas. Considerando o contexto local de Tatuí, que combina características de uma cidade de médio porte com forte tradição cultural e musical, além de um crescente setor industrial, a liquidez pode ser considerada normal para os padrões da região.

## 2. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Atendendo ao artigo preconizado no Código de Processo Civil de 2015, abaixo será exposta a metodologia utilizada, bem como, a normatização técnica para ancoragem dos argumentos dispostos no presente Laudo.

Art. 473 CPC 2015.

O laudo pericial deverá conter:

- I - A exposição do objeto da perícia;
- II - A análise técnica ou científica realizada pelo perito;
- III - A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- IV - Resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

### 2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:



"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado  
Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## 2.2. Especificação da Avaliação

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:



## 2.3. Método Comparativo

“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

**Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                                  | Grau                                                                                       | Grau                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                   | II                                                                                         | I                                                                                             |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                          | Adoção de situação paradigma                                                                  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                      | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                         |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |

|   |                                                                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Extrapolação                                                       | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo | 10%          | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|   |                                                                                                                  |    |    |    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|
|   | para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)                                              |    |    |    |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% |

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2.

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| Graus              | III                                                    | II                                                             | I                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 16                                                     | 10                                                             | 6                          |
| Itens obrigatórios | 2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

**Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear**



| Descrição                                                                                                                                                                                | Grau |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                                                                                                                                          | III  | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central                                                                                                   | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado. |      |      |      |

## 2.4. Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

## 3. VISTORIA

De acordo com o registrado nas folhas 56 e 57 dos autos, a perícia foi agendada para segunda-feira, 9 de setembro de 2024, às 9h30. Contudo, nenhuma das partes compareceu ao local designado na data e horário estabelecidos.

### 3.1. Localização

R. Profa. Romilda Latorre Sobral, 29, - Parque Marajoara, Tatuí/SP.



Imagem 1: Localização do imóvel - Fonte: Google Earth Pro - Data da pesquisa: 09/2024.

### 3.2. Acesso

**Vias de Acesso:** O bairro Marajoara está bem conectado a outras vias importantes de Tatuí, facilitando o acesso ao centro da cidade e a outras regiões. A proximidade com avenidas principais, como a Av. Virgílio Montezzo Filho, proporciona facilidade de locomoção para quem utiliza transporte particular.

**Proximidade a Rodovias:** Tatuí é bem servida pela Rodovia SP-127 (Rodovia Antonio Romano Schincariol), que conecta a cidade a importantes centros urbanos como Itapetininga e Tietê, além de facilitar o acesso a Sorocaba e à capital São Paulo através da conexão com a Rodovia Castello Branco (SP-280).

### 3.3. Infraestrutura Pública

**Serviços Básicos:** O bairro Marajoara, em Tatuí, possui boa infraestrutura em termos de serviços básicos, como abastecimento de água, energia elétrica e

coleta de lixo. A cidade, conhecida como a "Capital da Música", mantém um sistema de saneamento adequado às necessidades locais.

**Educação e Saúde:** A região conta com escolas públicas e privadas nas proximidades, incluindo o renomado Conservatório Dramático e Musical Dr. Carlos de Campos. Quanto à saúde, há unidades básicas de saúde próximas, e o Hospital Santa Casa de Misericórdia de Tatuí atende às necessidades mais complexas dos moradores.

**Transporte Público:** A região é atendida por linhas de ônibus municipais, facilitando o deslocamento dos moradores do Marajoara para outras áreas da cidade. Tatuí também conta com um terminal rodoviário que oferece conexões intermunicipais.

### 3.4. Tipo de Circunvizinhança:

**Residencial e Comercial:** O bairro Marajoara é predominantemente residencial, com presença de comércio local que oferece conveniências como mercados, farmácias e pequenos estabelecimentos comerciais.

**Perfil dos Moradores:** A vizinhança é composta, em sua maioria, por famílias de classe média, profissionais e estudantes, refletindo a diversidade econômica e cultural de Tatuí.

**Áreas Verdes e Lazer:** Tatuí é conhecida por suas praças bem cuidadas e áreas de lazer. O bairro Marajoara, embora urbanizado, mantém proximidade com espaços públicos que oferecem opções de lazer, como a Praça da Matriz e o Parque Ecológico Maria Tuca. A cidade também é famosa por seus eventos culturais, como o Festival de MPB e o Tatuí Jazz Festival, que atraem visitantes de toda a região.



### 3.2. Características Físicas

- ✓ Área do terreno: 200m².
- ✓ Área construída: 122m².
- ✓ Padrão construtivo: baixo.
- ✓ Estado de conservação: regular.



Foto 2: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.



Foto 3: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.



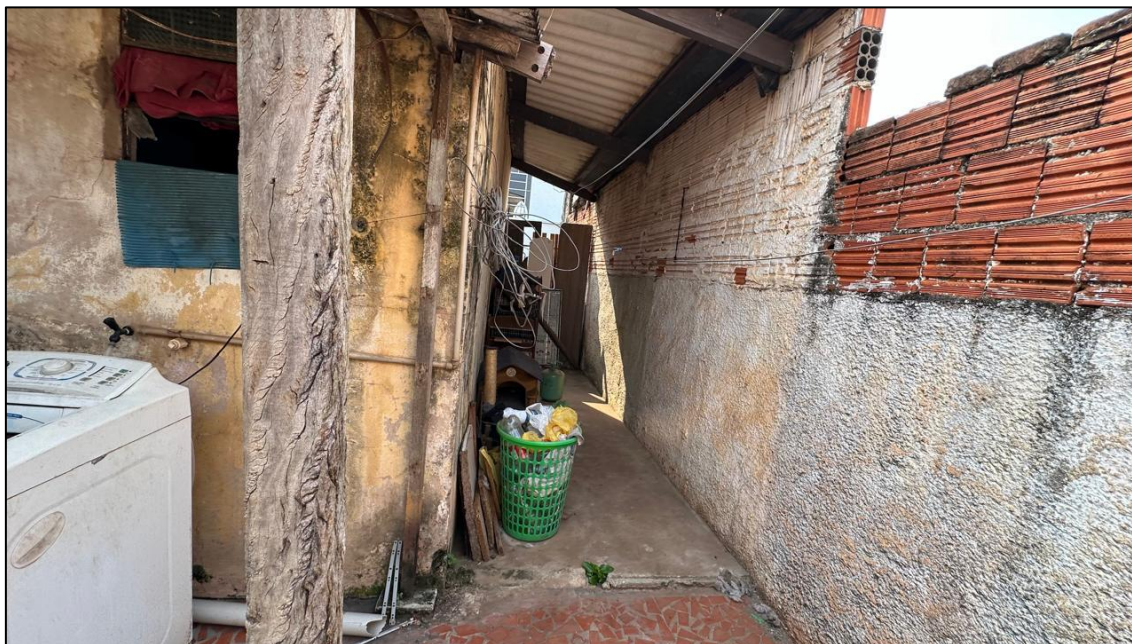


Foto 4: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.

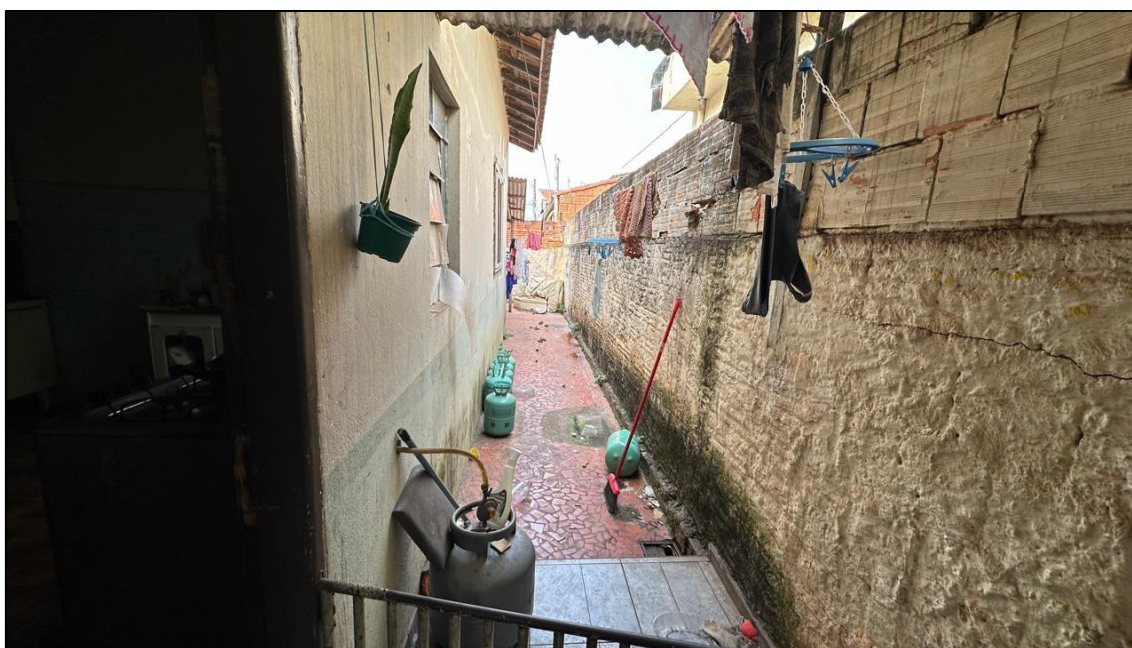


Foto 5: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.





Foto 6: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.



Foto 7: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.





Foto 8: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.



Foto 9: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.



Foto 10: Objeto da perícia - Fonte: própria – Data: 09/2024.

## 4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 4.1. Análise de Regressão

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados



são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

#### 4.2. Coleta de Dados

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, localizadas na mesma microrregião do imóvel em tela.

#### 4.3. Processamento e Análise dos Dados

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, a perícia realizou estudos das seguintes variáveis:

Valor por metro quadrado: É o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.



Variável Localização: A localização é uma das variáveis mais importantes na avaliação de imóveis, conforme a NBR 14653. Ela se refere à posição geográfica do imóvel e suas características de entorno. Alguns aspectos considerados na análise da localização incluem:

a) Infraestrutura urbana: disponibilidade de serviços públicos como água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, etc.

b) Acessibilidade: proximidade a vias principais, facilidade de acesso ao transporte público, etc.

c) Vizinhança: características socioeconômicas da região, presença de comércio, serviços, escolas, hospitais, áreas de lazer, etc.

d) Potencial de desenvolvimento da região: tendências de valorização ou desvalorização da área.

e) Fatores ambientais: proximidade a áreas verdes, níveis de poluição, riscos ambientais, etc.

f) Zoneamento e legislação urbana: restrições ou permissões de uso do solo que podem afetar o valor do imóvel.

Variável Padrão Construtivo: O padrão construtivo se refere à qualidade dos materiais e acabamentos utilizados na construção do imóvel, bem como às técnicas construtivas empregadas. Segundo a NBR 14653, esta variável é importante para determinar o valor do imóvel e pode incluir:

a) Qualidade dos materiais de construção: tipo e qualidade dos materiais usados em fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, etc.

b) Acabamentos: qualidade dos revestimentos, pisos, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, etc.

c) Projeto arquitetônico: funcionalidade, estética e adequação ao uso proposto.

d) Idade da construção e estado de conservação: embora não sejam diretamente parte do padrão construtivo, estes fatores estão relacionados e afetam a percepção geral da qualidade da construção.

e) Tecnologias incorporadas: presença de sistemas de automação, eficiência energética, sustentabilidade, etc.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, a perícia concluiu que a melhor composição de variáveis foi a seguinte:

| Data da Pesquisa: 09/2024 |                      |                     |            |            |                    |      |             |              |                |
|---------------------------|----------------------|---------------------|------------|------------|--------------------|------|-------------|--------------|----------------|
| Amostras                  | Bairro               | Site                | Código     | Informante | Padrão Construtivo | Área | Localização | Valor/m²     | Valor          |
| 1                         | Vale da Lua          | www.vivareal.com.br | 2742013578 | Viva Real  | normal             | 220  | regular     | R\$ 1.727,27 | R\$ 380.000,00 |
| 2                         | Parque Santa Maria   | www.vivareal.com.br | 2718264039 | Viva Real  | normal             | 115  | bom         | R\$ 2.434,78 | R\$ 280.000,00 |
| 3                         | São Judas Tadeu      | www.vivareal.com.br | 2746000199 | Viva Real  | alto               | 110  | bom         | R\$ 3.272,73 | R\$ 360.000,00 |
| 4                         | Mantovani            | www.vivareal.com.br | 2742212664 | Viva Real  | alto               | 150  | bom         | R\$ 2.800,00 | R\$ 420.000,00 |
| 5                         | Mantovani            | www.vivareal.com.br | 2716771049 | Viva Real  | alto               | 120  | bom         | R\$ 3.083,33 | R\$ 370.000,00 |
| 6                         | Santa Cruz           | www.vivareal.com.br | 2746143293 | Viva Real  | alto               | 150  | bom         | R\$ 2.333,33 | R\$ 350.000,00 |
| 7                         | Jardim Lucila        | www.vivareal.com.br | 2693855491 | Viva Real  | normal             | 158  | ótima       | R\$ 2.848,10 | R\$ 450.000,00 |
| 8                         | Vila Doutor Laurindo | www.vivareal.com.br | 2717587233 | Viva Real  | baixo              | 159  | bom         | R\$ 2.251,57 | R\$ 358.000,00 |
| 9                         | Vila Santa Luzia     | www.vivareal.com.br | 2711030022 | Viva Real  | normal             | 120  | regular     | R\$ 1.750,00 | R\$ 210.000,00 |
| 10                        | Jardim São Conrado   | www.vivareal.com.br | 2686121621 | Viva Real  | normal             | 113  | regular     | R\$ 1.858,41 | R\$ 210.000,00 |
| 11                        | Santa Rita de Cassia | www.vivareal.com.br | 2562462319 | Viva Real  | normal             | 110  | regular     | R\$ 1.809,09 | R\$ 199.000,00 |
| 12                        | Tanguinho            | www.vivareal.com.br | 2609749906 | Viva Real  | baixo              | 90   | regular     | R\$ 1.777,78 | R\$ 160.000,00 |

Imagem 2: Relação de amostras - Fonte: Própria (Excel) - Data:10/2024.

#### 4.4. Modelo de Melhor Ajuste

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa INFER-32, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:

$$[\text{valor R\$/m}^2] = 1/(-6,7526 \times 10^{-5} + 7,8081 \times 10^{-5} \times \text{Ln}([\text{área}]) - 3,9367 \times 10^{-5} \times [\text{padrão construtivo}] + 3,2302 \times 10^{-4} / [\text{localização}])$$

#### 4.5. Tratamento Estatístico da Amostra

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

##### ✓ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:



| Valor de r        | Correlação |
|-------------------|------------|
| 0                 | nula       |
| entre 0 e 0,30    | Fraca      |
| entre 0,30 e 0,60 | Média      |
| entre 0,60 e 0,90 | Forte      |
| entre 0,90 e 0,99 | Fortíssima |
| 1                 | Perfeita   |

No caso em questão o cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido: **r = 0,0,9678 - Correlação fortíssima.**

✓ **Coeficiente de determinação ( $r^2$ )**

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do “r” calculado é igual a 0,93, então o coeficiente de correlação será igual a 0,86.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 86% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 14% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, temos:  $r^2 = 0,9366$  ou 93,66%.

| <b><u>Correlação do Modelo</u></b>          |                                                   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Coeficiente de correlação (r) .....         | : 0,9678                                          |
| Valor t calculado .....                     | : 10,87                                           |
| Valor t tabelado (t crítico) .....          | : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %) |
| Coeficiente de determinação (r²) .....      | : 0,9366                                          |
| Coeficiente r² ajustado .....               | : 0,9128                                          |
| <b>Classificação: Correlação Fortíssima</b> |                                                   |

Imagem 3: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

### ✓ Significância dos regressores

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

| <b><u>Significância dos Regressores (bicaudal)</u></b>                                                                                                                              |             |             |                        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------|--------|
| (Teste bicaudal - significância 30,00%)                                                                                                                                             |             |             |                        |        |
| Coeficiente t de Student: t(critico) = 1,1081                                                                                                                                       |             |             |                        |        |
| Variável                                                                                                                                                                            | Coeficiente | t Calculado | Significância          | Aceito |
| area                                                                                                                                                                                | b1          | 2,022       | 7,8%                   | Sim    |
| padrão construtivo                                                                                                                                                                  | b2          | -3,047      | 1,6%                   | Sim    |
| localização                                                                                                                                                                         | b3          | 9,533       | 1,2*10 <sup>-3</sup> % | Sim    |
| Os coeficientes são importantes na formação do modelo.<br>Aceita-se a hipótese de $\beta$ diferente de zero.<br>Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I. |             |             |                        |        |
| <b><u>Significância dos Regressores (unicaudal)</u></b>                                                                                                                             |             |             |                        |        |
| (Teste unicaudal - significância 30,00%)                                                                                                                                            |             |             |                        |        |
| Coeficiente t de Student: t(critico) = 0,5459                                                                                                                                       |             |             |                        |        |
| Variável                                                                                                                                                                            | Coeficiente | t Calculado | Significância          |        |
| area                                                                                                                                                                                | b1          | 1,969       | 4,2%                   |        |
| padrão construtivo                                                                                                                                                                  | b2          | -2,777      | 1,2%                   |        |
| localização                                                                                                                                                                         | b3          | 8,508       | 1,4*10 <sup>-3</sup> % |        |

Imagem 4: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

### ✓ Análise de variância

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o

grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

| <b>Análise da Variância</b> |                         |                    |                          |             |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| Fonte de erro               | Soma dos quadrados      | Graus de liberdade | Quadrados médios         | F calculado |
| Regressão                   | $1,1182 \times 10^{-7}$ | 3                  | $3,7274 \times 10^{-8}$  | 39,40       |
| Residual                    | $7,5690 \times 10^{-9}$ | 8                  | $9,4613 \times 10^{-10}$ |             |
| Total                       | $1,1939 \times 10^{-7}$ | 11                 | $1,0853 \times 10^{-8}$  |             |

F Calculado : 39,40  
 F Tabelado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a  $3,9 \times 10^{-3}\%$

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

Imagem 5: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

### ✓ Verificação de homoscedasticidade

O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada abaixo, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.



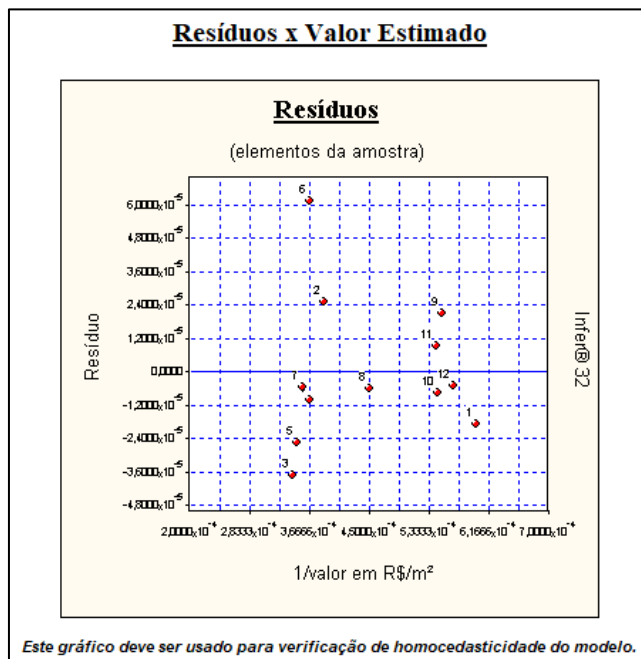


Imagem 6: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

### ✓ Normalidade de resíduo

O teste de sequência, indicada na memória de cálculo abaixo, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

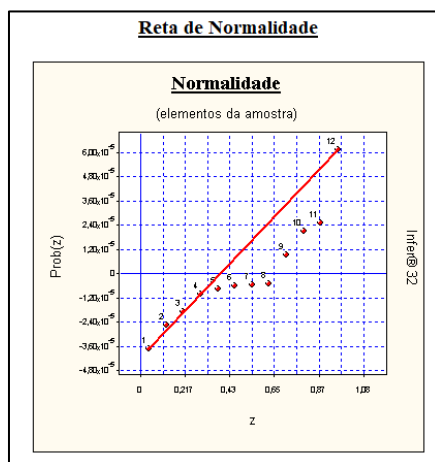


Imagem 7: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

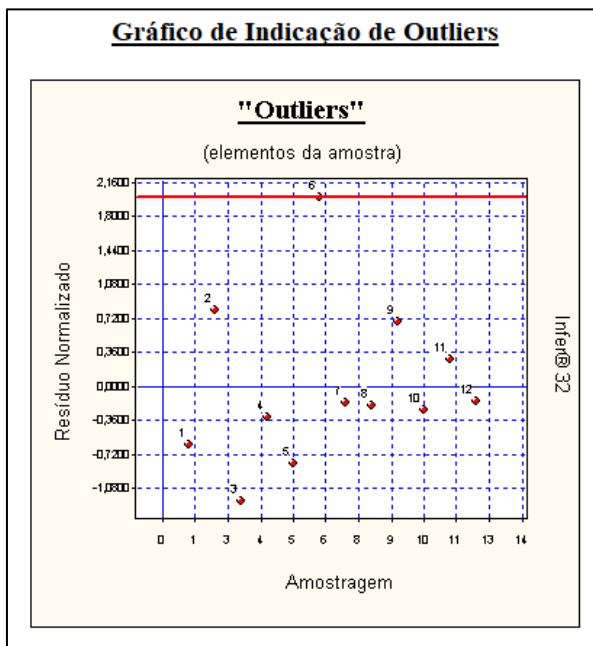


Imagem 8: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

### ✓ Intervalo de confiança

**Intervalos de Confiança**

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado  $E[Y]$  )

Intervalo de confiança de 80,0%:

| Nome da variável   | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média - Precisão - |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| area               | 2.306,13        | 2.348,44        | 42,30           | 1,82 %                       |
| padrão construtivo | 2.208,37        | 2.459,31        | 250,95          | 10,75 %                      |
| localização        | 2.272,56        | 2.384,31        | 111,75          | 4,80 %                       |
| E(valor em R\$/m²) | 2.069,50        | 2.657,93        | 588,42          | 24,89 %                      |
| Valor estimado     | 2.166,48        | 2.513,43        | 346,95          | 14,83 %                      |

Imagem 9: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 10/2024.

### ✓ Campo de Arbítrio

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que

justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

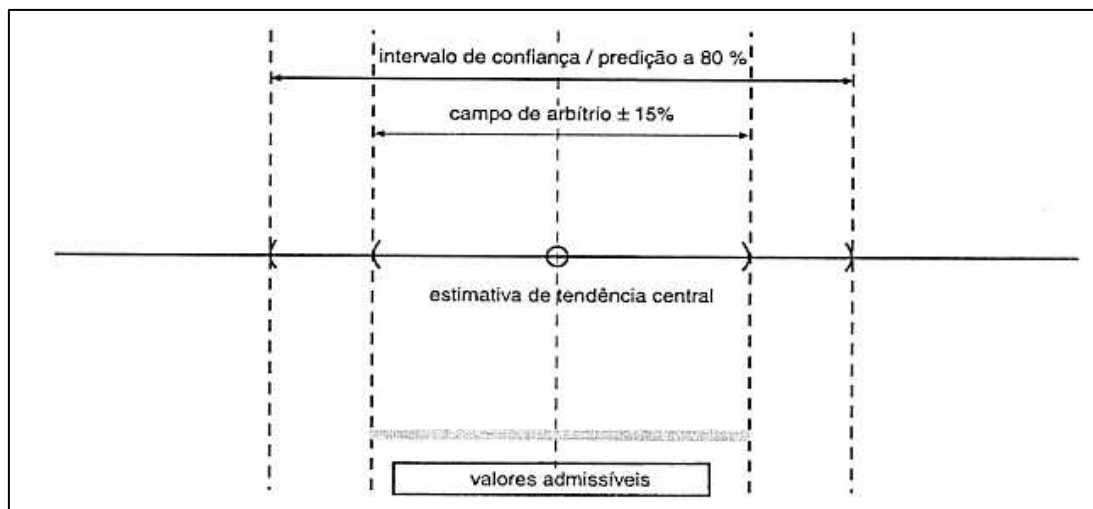


Imagem 10: Figura A.1 - Fonte: NBR 14653-2 - Data: 09/2024.

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, faz-se necessário que se

determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO

**R\$ 2.166,48/m²**

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO

**R\$ 2.513,43/m²**

✓ **Cálculo do valor de mercado**

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para deter o valor de mercado do imóvel, foi realizada a multiplicação destes valores pela área do imóvel, dentro do novo intervalo encontrado, foi arbitrado um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

**VALOR DE MERCADO**

**R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)**

**4.6. Classificação da Avaliação**

✓ **Quanto ao grau de fundamentação:**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

| Item | Descrição                                                      | Grau Obtido | Pontos |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | III         | 3      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | I           | 1      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | II          | 2      |



|                           |                                                                                                                |     |           |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| 4                         | Extrapolação                                                                                                   | III | 3         |
| 5                         | Nível de significância $\alpha$ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)     | III | 3         |
| 6                         | Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | III | 3         |
| <b>Pontuação atingida</b> |                                                                                                                |     | <b>15</b> |

| Graus                                                | III                                                    | II                                                             | I                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                                       | 16                                                     | 10                                                             | 6                          |
| Itens obrigatórios                                   | 2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |
| Pontuação                                            | sim                                                    | sim                                                            | sim                        |
| Requisitos                                           | não                                                    | sim                                                            | sim                        |
| <b>Classificação quanto à fundamentação: Grau II</b> |                                                        |                                                                |                            |

✓ **Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = V_{\text{máx}} - V_{\text{mín}} = \frac{2.513,43 - 2.166,48}{2.339,96} = 0,15 \text{ ou } 15\%$$

| Descrição                                                                              | Grau |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                                        | III  | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| Amplitude atingida                                                                     | sim  | sim  | sim  |
| <b>Classificação quanto à precisão: Grau III</b>                                       |      |      |      |

## 5. CONCLUSÃO

Para a avaliação do imóvel objeto desta lide, foram rigorosamente aplicados os preceitos estabelecidos nas normas ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos). Considerando a tipologia do imóvel em questão, a disponibilidade de ofertas no mercado local e as características específicas da região, a metodologia recomendada pelas normas supracitadas é o método comparativo direto de dados de mercado por inferência estatística, o qual foi adotado na elaboração do presente Laudo Pericial.

Após uma análise minuciosa das características da amostra coletada, o tratamento estatístico dos dados obtidos e a ponderação de todos os fatores influentes - incluindo aspectos sociais, econômicos, governamentais, físicos e ambientais - esta perícia conclui que o valor de mercado do imóvel, na data da avaliação, é de:

Valor de mercado:

R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)

É o que se apresenta no presente relato e parecer técnico.

## 6. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido este laudo pericial que se compõe de 34 (trinta e quatro) laudas, tendo todas assinadas digitalmente por este Engenheiro Civil Perito Judicial.

Tatuí/SP, 03 de outubro de 2024.

*assinado eletronicamente*

**TARCISO DE OLIVEIRA**

**ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP 5071008293**

## 7. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- NBR 14653 Avaliação de bens - Parte 1;
- NBR 14653 Avaliação de Imóveis Urbanos - Parte 2.





**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO****Número do processo (padrão CNJ):** 1003944-27.2024.8.26.0624**Nome do Credor (Beneficiário):** Tarciso de Oliveira**CPF/CNPJ do Credor (Beneficiário):** 389.458.538-20**Forma de recebimento:**

- ( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];  
(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];  
( ) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];  
( ) IV – Pix [valores até R\$ 20.000,00 – isento de tarifa]

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos” e “IV-Pix”, será necessário informar os seguintes dados:**

**Titular da conta de destino:**

- ( ) Parte  
( ) Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_  
( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_  
(X) Terceiro

**\*Para as opções “II” e “III” será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6658-3

Conta nº: 141165-9

Tipo de Crédito: (X) Conta Corrente ( ) Conta Poupança

**CPF/CNPJ do titular da conta destino:****Nome do titular da conta destino:**

**\*Para a opção “IV – Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ):**

**Nome do titular da conta destino:** Tarciso de Oliveira**Tipo de Resgate:** ( ) Parcial

(X) Total

**Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito:** 50/51**Valor nominal do depósito:** R\$ 6.270,00 (seis mil duzentos e setenta reais).**Observações:** Honorários Periciais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TATUÍ**  
**FORO DE TATUÍ**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, ., Nova Tatuí - CEP 18278-440, Fone: (15) 3251-4013, Tatui-SP - E-mail: tatui1cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1003944-27.2024.8.26.0624**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**  
 Requerido: **Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty**  
**UC: M357920**

Vistos.

Fls. 62/96: Vista às partes laudo pericial.

Oportunamente, expeça-se MLE em favor do perito.

Intime-se.

Tatui,09 de outubro de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0786/2024, encaminhada para publicação.

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Advogado                                  | Forma |
| Fábio Gindler de Oliveira (OAB 173757/SP) | D.J.E |

Teor do ato: "Fls. 62/96: Vista às partes laudo pericial. Oportunamente, expeça-se MLE em favor do perito."

Tatui, 10 de outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER ALVES GONCALVES, advogado, inscrita no OAB nº 173757/SP, em 10/10/2024 às 10:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003944-27.2024.8.26.0624 e código 00000000K.



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0786/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/10/2024. Considera-se a data de publicação em 14/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Fábio Gindler de Oliveira (OAB 173757/SP)

Teor do ato: "Fls. 62/96: Vista às partes laudo pericial. Oportunamente, expeça-se MLE em favor do perito."

Tatuí, 11 de outubro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER ALVES GONCALVES, advogado, inscrita no OAB nº 173757/SP, em 11/10/2024 às 00:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003944-27.2024.8.26.0624 e código 00000000000000000000000000000000.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE TATUI**

**FORO DE TATUI**

**1ª VARA CÍVEL**

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, ., Nova Tatuí - CEP 18278-440,

Fone: (15) 3251-4013, Tatui-SP - E-mail: tatui1cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1003944-27.2024.8.26.0624**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**  
 Requerido: **Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi MLE, conta 1400126694808, conforme decisão de fls. 99, encaminhando-o para assinatura. Nada Mais. Tatui, 17 de outubro de 2024. Eu, \_\_\_\_, ALINE BARREIRA DA SILVA, Escrevente Técnico Judiciário.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUI/SP**

**PROCESSO Nº 1003944-27.2024.8.26.0624**

**1º OFÍCIO CÍVEL**

**IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, por seus procuradores *in fine* assinados, já devidamente qualificada nos autos da **Carta Precatória** que move em face de **AUTO POSTO CENTO E TRINTA E OITO LTDA. e outros**, cujo trâmite dá-se perante esse MM. Juízo e Cartório do 1º Ofício Cível (processo em epígrafe), em atendimento à Decisão de fl. 99, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência **INFORMAR que está de acordo com as conclusões do laudo pericial e REQUERER a devolução da carta precatória ao Juízo deprecante.**

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Campinas, na data do protocolo.

**FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA**  
**OAB/SP 173.757**

**RONALDO SANTOS MONTEIRO**  
**OAB/SP 349.167**

**ADVOCACIA  
HAMILTON  
OLIVEIRA**

**R SACRAMENTO 126  
17º ANDAR CAMPINAS SP  
CEP 13010 911**

**T +55 19 3231 0511  
F +55 19 3232 2599  
ADVOCACIA@AHO.ADV.BR**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TATUI**  
**FORO DE TATUI**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, ., Nova Tatuí - CEP 18278-440, Fone: (15) 3251-4013, Tatuí-SP - E-mail: tatuí1cv@tjssp.jus.br

## DECISÃO

Processo nº: **1003944-27.2024.8.26.0624**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**  
 Requerido: **Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda e outros**

**Juiz(a) de Direito: Dr(a). Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty**  
**UC: M319710**

Vistos.

Fl.103: devolva-se com nossas

homenagens.

Intime-se.

Tatui,07 de novembro de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0892/2024, encaminhada para publicação.

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Advogado                                  | Forma |
| Fábio Gindler de Oliveira (OAB 173757/SP) | D.J.E |

Teor do ato: "Fl.103: devolva-se com nossas homenagens."

Tatui, 11 de novembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER ALVES GONCALVES, advogado, inscrita no OAB nº 114.152/2024, às 07:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003944-27.2024.8.26.0624 e código 00000000.





---

**Devol cp 0041531-55.1999.8.26.0114 (origem)**

---

**De** ALINE BARREIRA DA SILVA <asilva26@tjsp.jus.br>

**Data** Seg, 11/11/2024 11:05

**Para** CAMPINAS-UPJ 9 a 12 VARAS CIVEIS <upj9a12campinascv@tjsp.jus.br>

 1 anexo (84 KB)

Senha do Processo [1003944-27.2024.8.26.0624].pdf;

Bom dia,

Por meio deste, devolvo a carta precatória 1003944-27.2024.8.26.0624 (nosso) / 0041531-55.1999.8.26.0114 (origem), devidamente cumprida.

Atte.



**ALINE BARREIRA DA SILVA**  
Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

1ª Vara Cível

Avenida Virgílio Montezzo Filho, 2009, Nova Tatuí, Tatuí - SP –  
CEP 18278 -440

Tel: (15) 2102-5524

E-mail: asilva26@tjsp.jus.br



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

**PROCESSO Nº 0041531-55.1999.8.26.0114**

**9º OFÍCIO CÍVEL**

**IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, por seus procuradores *in fine* assinados, já devidamente qualificada nos autos do **Cumprimento de Sentença** que move em face de **AUTO POSTO CENTO E TRINTA E OITO LTDA.** e outros, cujo trâmite dá-se perante esse MM Juízo e Cartório do 9º Ofício Cível (processo em epígrafe), em atendimento ao Ato Ordinatório de fl. 594, retorna à presença de Vossa Excelência para **REQUERER a designação de leilão dos imóveis penhorados (fl. 352) e devidamente avaliados através da carta precatória de fls. 488/593.**

Para tanto, indica-se a nomeação da **Sra. Cassia Negrete Nunes Balbino, Leiloeira Oficial inscrita na JUCESP sob o nº 1.151**, com endereço comercial Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º Andar – Bela Vista – São Paulo/SP, CEP 01311-200, Fone: (11) 3181-6109, e-mail: [contato@globoleiloes.com.br](mailto:contato@globoleiloes.com.br), devidamente habilitada perante o Tribunal de Justiça de São Paulo como Auxiliar da Justiça.

Desataca-se, por oportuno, que a leiloeira em apreço é a leiloeira oficial da empresa Globo Leilões, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos através do site [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br).

Por fim, prestigiando-se a celeridade, a economia e a efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, requer seja a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1.496/2008), estabelecendo um prazo de 90 (noventa)

**ADVOCACIA  
HAMILTON  
OLIVEIRA**

**R SACRAMENTO 126  
17º ANDAR CAMPINAS SP  
CEP 13010 911**

**T +55 19 3231 0511  
F +55 19 3232 2599  
ADVOCACIA@AHO.ADV.BR**

a h o

dias para esse fim. Neste caso, havendo propostas de compras à vista ou parceladas do correspondente ativo, referida Leiloeira as levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Campinas, na data do protocolo.

**FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA**  
**OAB/SP 173.757**

**RONALDO SANTOS MONTEIRO**  
**OAB/SP 349.167**

**ADVOCACIA**  
**HAMILTON**  
**OLIVEIRA**

**R SACRAMENTO 126**  
**17º ANDAR CAMPINAS SP**  
**CEP 13010 911**

**T +55 19 3231 0511**  
**F +55 19 3232 2599**  
**ADVOCACIA@AHO.ADV.BR**

a | h | o

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

**PROCESSO Nº 0041531-55.1999.8.26.0114**  
**9º OFÍCIO CÍVEL**

**IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, por seus procuradores *in fine* assinados, já devidamente qualificada nos autos do **Cumprimento de Sentença** que move em face de **AUTO POSTO CENTO E TRINTA E OITO LTDA.** e outros, cujo trâmite dá-se perante esse MM Juízo e Cartório do 9º Ofício Cível (processo em epígrafe), em atendimento à Decisão de fl. 599, retorna à presença de Vossa Excelência para **EXPOR e REQUE-  
RER:**

Conforme matrícula atualizada em anexo (doc. 01), não há mais hipoteca válida na matrícula do bem, tendo a registrada no R/11 se extinguido pelo tempo.

No mais, em anexo segue o pagamento necessário para o registro da penhora on-line do bem, devendo o boleto com os emolumentos do ONR serem encaminhados para o e-mail [civel@aho.adv.br](mailto:civel@aho.adv.br).

ADVOCACIA  
HAMILTON  
OLIVEIRA

R SACHAMENTO 126  
17º ANDAR CAMPINAS SP  
CEP 13010 911

T +55 19 3251 0511  
F +55 19 3252 2599  
ADVOCACIA@AHO.ADV.BR

a | h | o

No mais, no rodapé desta petição seguem os contatos telefônicos do patrono subscritor desta.

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Campinas, na data do protocolo.

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA</b> | <b>RONALDO SANTOS MONTEIRO</b> |
| <b>OAB/SP 173.757</b>            | <b>OAB/SP 349.167</b>          |

ADVOCACIA  
HAMILTON  
OLIVEIRA

R SACHAMENTO 126  
17º ANDAR CAMPINAS SP  
CEP 13010 911

T +55 19 3251 0511  
F +55 19 3252 2599  
ADVOCACIA@ANO.ADV.BR





Valide aqui  
este documento

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE TATUI

(Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí)  
Rua: Cel. Aureliano de Camargo, nº 566, Cep: 18270-170, Tatuí (SP).  
Oficial: Bel. José Henrique Ferreira Xavier



## CERTIDÃO

CNM: 119990.2.0005091-34

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUI - SP LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula — Ficha —  
N.º 5091 — N.º 1 — Tatuí, 16 de Dezembro de 1.977.

Imóvel- Um terreno sem benfeitorias, com frente para a rua 8, situado no bairro do Morro Grande, nesta cidade de Tatuí, medindo dez metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte metros da frente aos fundos e que divide-se:- pela frente com a dita rua: de um lado com José Carlos de Almeida Rosa; de outro lado e fundos com sucessores de Joaquim Leite de Almeida, terreno esse distante cerca de 15 metros da antiga estrada Tatuí-Cesário Lange.

Proprietários:- Moacir Bettini e sua mulher Clara Ubirajara Carneiro Bettini, brasileiros, proprietários, residentes na cidade de Umuarama, Estado do Paraná, inscritos no CPF sob nº 012 988 109-06.

Título Aquisitivo- 64.468 no livro 3-BG.

A OFICIAL DO REGISTRO,

*João Henrique Ferreira Xavier*

AV/1-5091

Em 16 de Dezembro de 1977.

Sobre o imóvel descrito pesa uma hipoteca sob n.1592 no - livro 2-D, a favor da Companhia São Paulo Distribuidora de Derivados de Petróleo.

Averbado por:-

*Maria Aparecida Aguiar de Moraes*  
R/2-5091 Em 16 de Dezembro de 1977.

Pela escritura de Compra e Venda lavrada em 11 de Novembro de 1.977, no 2º cartório local, no livro 156, fls. 87, Moacir Bettini e sua mulher Clara Ubirajara Carneiro Bettini, já qualificados, transmitiram o terreno descrito, pelo valor de Cr\$ 230.000,00, para ORLANDO VIEIRA, casado com Vitória Portela Vieira, brasileiro, proprietário, residente no município de Araçoiaba da Serra, inscrito no CPF sob nº 241 862 108-10.

Registrado por:-

*Maria Aparecida Aguiar de Moraes*

AV/3-5091

Em 02 de Agosto de 1978.

A inscrição n. 1592, foi CANCELADA, conforme consta da

continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ZINIDARCIS DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/08/2025 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041531-55.1999.8.26.0114 e código 52a7zbir.



Valide aqui  
este documento

fls. 621

CNM: 119990.2.0005091-34

da averbação feita nesta data, à margem da aludida inscrição.

Averbado por:

Maria Aparecida Aguiar de Moraes

R/4 5091

Em 02 de Agosto de 1978.

Pela escritura de confissão de dívida e hipoteca para garantia de transações comerciais lavrada em 13 de Abril de 1978, no 2º cartório local no livro 160 fls. 87, Orlando Vieira e sua mulher Vitoria Portella Vieira, brasileiros, proprietários, residentes em Araçoiaba da Serra (CPF 241 862 108/10), deram o imóvel descrito em primeira, única e especial hipoteca para a COMPANHIA SAO PAULO DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETROLEO, com sede em São Paulo (CGC 61 442 752/0001-15), para garantia da dívida de Cr\$ 492.079,92, em que é devedora Olívio Portella, firma com sede nesta cidade de Tatuí (CGC nº 48 993 711/0001-30) e que tem origem em dez cheques sacados contra o Banco Brasileiro de Descontos S/A, dois recibos de Notas Fiscais de vendas de produtos, seis Notas Promissórias todos devidamente caracterizados na escritura bem como de quaisquer débitos da devedora já existentes e anteriores a data da escritura ou que venham a existir no futuro e de quaisquer prejuízos, faltas, indenizações por perdas e danos/provenientes de transações comerciais, de qualquer espécie ou causa, inclusive perdas e danos provenientes de contratos atuais e futuros. O valor do débito declarado incluindo juros de 1% calculado pela Tabela Price, totalizando o valor de Cr\$ 555.930,48 será pago em 24 parcelas mensais, representadas por Notas Promissórias de Cr\$ 23.163,77 cada uma, enquanto a Devedora mantiver relações com a Credora, solvendo seus débitos e cumprindo satisfatoriamente suas obrigações, permanecerá em vigor a hipoteca que será pelo prazo de cinco anos, sem a necessidade de prorrogação de prazo, não prejudicando o direito da Credora em executar a hipoteca antes desse prazo se a Devedora deixar de efetuar transações comerciais com a referida Credora e não estiver completamente quitas com esta última, se a Credora for obrigada a lançar/mão de medidas judiciais para cobrar o que lhe for devido ou para assegurar os seus direitos ou ainda no caso de se verificar descumprimento por parte da Devedora ou dos intervenientes hipotecantes de qualquer das cláusulas e obrigações do contrato, ficarão os intervenientes hipotecantes sujeitos a multa de 10% sobre o valor da hipoteca.

Observação: Além do imóvel descrito, para garantia da dívida foi dado também em hipoteca os imóveis das matrículas sob ns. 5089 e 5090.

Registrado por:

Maria Aparecida Aguiar de Moraes

segue ficha 2... - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ZINIDARCIS DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/08/2025 às 17:11:11 [portal.onr.org.br](https://portal.onr.org.br). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041531-55.1999.8.26.0114 e código 52a7zbir.



Valide aqui  
este documento



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE TATUI

(Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui)  
Rua: Cel. Aureliano de Camargo, nº 566, Cep: 18270-170, Tatui (SP).  
Oficial: Bel. José Henrique Ferreira Xavier

fls. 622

## CERTIDÃO

CNM: 119990.2.0005091-34

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUI - SP LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Matrícula — Ficha —  
N.º 5091 — N.º 02 — Tatui, 16 de Abril de 1982.

AV/5-5091

Em 16 de Abril de 1982.

Pelo instrumento particular de quitação firmado em 07 de Dezembro de 1981, a Cia. São Paulo Distribuidora de Derivados de Petróleo, declarando achar-se paga e satisfeita de toda e qualquer dívida de que era devedora a firma Olivio Portella, autorizou os intervenientes hipotecantes Orlando Vieira e sua mulher, a fazerem o cancelamento da inscrição 4-5091, que grava o imóvel descrito, resultante da escritura de confissão de dívida e hipoteca lavrada no livro 160 fls 87 v. no 2º cartório local.

Averbado por:

*Láucia Inês Grechi Marques*

AV/6-5091

Em 20 de Abril de 1982.

Os proprietários Orlando Vieira e sua mulher Vitoria Portela Vieira, foram declarados separados consensualmente, por sentença proferida em 14/08/81, pelo M. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, cuja sentença transitou em julgado, voltando a separada a assinar seu nome de solteira ou seja Vitoria Portela, conforme consta da certidão expedida em 26/10/81, pelo cartório do Registro Civil do 2º Subdistrito da Comarca de Sorocaba, onde o casamento foi realizado.

Averbado por:

*Láucia Inês Grechi Marques*

R/7-5091

Em 20 de Abril de 1982.

Pela escritura de compra e venda, lavrada em 15 de Dezembro de 1981, no 1º cartório local, no livro 544, fls. 87, Orlando Vieira (RG. 3.370.229-e CPF. 241.862.108/10), comerciante e Vitoria Portela (RG. 4.235.671-SP e CPF. 005.581.718/18), separados judicialmente, transmitiram o lote de terreno descrito, pelo valor de Cr\$250.000,00, para SANDRA DE CAMARGO, brasileira, solteira, maior, escriturária (RG 11.241.516-SP e CPF. 020.676.308/57).

Registrado por:

*Láucia Inês Grechi Marques*

continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ZINIDARCIS DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/08/2025 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041531-55.1999.8.26.0114 e código 52a7zbir.



Valide aqui  
este documento

fls. 623

CNM: 119990.2.0005091-34

AV/8-5091

Em 17 de Agosto de 1984.

Na escritura de compra e venda, lavrada em 15 de Setembro de 1983, no 1º cartório local, no livro 575, fls.87, na qual figura como vendedora Sandra de Camargo e como compradores Jaci Barbieri Joaquim, Altino Barbieri Joaquim e Luiz Carlos Barbieri Joaquim, consta que o terreno descrito divide-se atualmente do lado direito de quem da rua olha para o mesmo com Jandir Pedro Gobi Signorini, do lado esquerdo com a Igreja Congregação Cristã no Brasil e nos fundos com sucessores de Joaquim Leite de Almeida.

Averbado por-

Lássia Inês Grechi Marques

R/9-5091

Em 17 de Agosto de 1984

Pela escritura de compra e venda, lavrada em 15 de Setembro de 1983, no 1º cartório local, no livro 575, fls.87, Sandra de Camargo, solteira, já qualificada, transmitiu o terreno descrito, com as confrontações constantes da averbação 8-5091, para JACI BARBIERI JOAQUIM (RG.10.893.116 - SP e CPF.209.537.639/00), casado com Elza Sasaki Joaquim, ALTINO BARBIERI JOAQUIM (RG.7.632.380-SP e CPF.619.936.898/34), casado com Aurora Machado Joaquim e LUIZ CARLOS BARBIERI JOAQUIM (RG.11.392.197-SP e CPF.238.567.509/91), casado com Tereza de Jesus Ribeiro Barbieri Joaquim, todos casados pelo regime da comunhão de bens, brasileiros, comerciantes, residentes nesta cidade de Tatuí, venda essa pelo preço de Cr\$1.500.000,00. O terreno adquirido está cadastrado na Prefeitura Municipal de Tatuí sob nº 05.02.839.0012-exercício de 1983.

Registrado por-

Lássia Inês Grechi Marques

AV/10-5091

Em 18 de Dezembro de 1985.

Em substituição ao primeiro traslado da escritura lavrada em 15 de Setembro de 1983, no 1º cartório local, no livro 575, fls.87, registrada sob nº 9-5091, procedo esta averbação para ficar constando que o nome correto da esposa do adquirente Jaci Barbieri Joaquim é Elza Hatsue Joaquim e não como constou do referido registro.

Averbado por:

Marques

R/11-5091

Em 24 de Fevereiro de 1986.

Pela escritura de financiamento em Dinheiro, com Pacto Adjeto  
... segue ficha 03. ....





Valide aqui  
este documento



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE TATUI

(Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí)

Rua: Cel. Aureliano de Camargo, nº 566, Cep: 18270-170, Tatuí (SP).

Oficial: Bel. José Henrique Ferreira Xavier

fls. 624

## CERTIDÃO

CNM: 119990.2.0005091-34

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUI - SP

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

Matricula — Ficha —

N.º 5091 — N.º 03 — Tatuí, 24 de Fevereiro de 1986.

de Hipoteca, lavrada em 16 de Janeiro de 1986, no 10ª Tabela de Notas de São Paulo-Capital, no livro 1481, fls.25, Altino Barbieri Joaquim, comerciante e sua mulher Aurora - Machado Joaquim, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei - 6.515/77, portadores respectivamente das cédulas de Identidade nº (RG.7.632.380-SSP-SP e 14.706.737-SSP-SP) e dos - CPF.N.ºs(619.936.898-34 e 077.502.298-50), residentes e domiciliados nesta cidade de Tatuí; Jaci Barbieri Joaquim, comerciante e sua mulher Euza Hatsue Joaquim, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades.(RG nºs 10.893.116-SSP-SP e 11.035.760-SSP-SP e CPF. em comum 209.537.639-00), residentes e domiciliados nesta cidade de Tatuí e Luiz Carlos Barbieri Joaquim, comerciante e sua mulher Tereza de Jesus Ribeiro Barbieri Joaquim, do lar, brasileiros, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs (RG.11.392.197-SSP-SP e 9.546.706-SSP-SP e CPF. em comum 238.567.509-91), casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Tatuí, deram o imóvel descrito em primeira e especial hipoteca, para a ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO S/A, com filial na Capital-SP, inscrita no CGC/MF . 33.000.092.0053-90), para garantia do empréstimo de Cr --- \$800.000.000, concedidos para a firma devedora AUTO POSTO - FARROUPILHA LTDA, estabelecida na Rodovia Regis Bittencourt, s/nº Km 346, na cidade de Miracatu(SP), inscrita no CGC/MF 53.766.952/0001-87), no ato representada por seus sócios - Altino Barbieri Joaquim, já qualificado e Affonso Martinez, casado com Ana Claudia Martinez, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, brasileiro, comerciante (RG.2.256.797-SSP-SP e CPF.504.165.458-15), residente e domiciliado na cidade de São Bernardo do Campo, destinado a cobrir parte do custo das obras de modernização de posto de serviço e de venda de combustíveis e demais produtos e acessórios para veículos automotores em terreno situado no Estado de São Paulo e que será entregue em duas parcelas, sendo que uma no valor de Cr\$450.000.000, já foi

continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ZINIDARCIS DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/08/2025 às 17:11:11. [portal.onr.org.br](https://portal.onr.org.br)  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041531-55.1999.8.26.0114 e código 52a7zbir.





Valide aqui  
este documento

CNM: 119990.2.0005091-34

fls. 625

entregue a devedora e a outra no valor de Cr\$350.000.000, será entregue após o registro do contrato, o prazo para a liquidação do financiamento é de 60 meses, iniciando-se em 60 dias - após a integralização do financiamento, cujo valor a ser pago na Caixa da Esso ou onde a mesma indicar em 60 prestações mensais e sucessivas, sobre a importância emprestada a devedora pagará juros convencionais de 1% ao mês calculados pela tabela Price e pelo prazo ajustado, além de correção monetária de acordo com o índice de variação do valor nominal das (ORTNs). Na data da assinatura do contrato e no fim de cada período - anual do prazo para liquidação deste financiamento e até seu completo reembolso o valor das prestações respectivas e o saldo devedor do principal serão monetariamente corrigidos para o período anual seguinte, de acordo com o índice de variação do valor nominal das (ORTNs).

Condições: As demais constante do título.

Além do imóvel descrito, para garantia da dívida, foram dados em hipoteca, dois imóveis situados nas Comarcas de São Bernardo do Campo e São Paulo.

Registrado por:

R/12-5.091

Em 22 de Abril de 2.004.

Conforme certidão da ação de execução de título extrajudicial, processo n.º 46/98-0, expedida em 04 de setembro de 2.003, pela 2.ª Vara Cível desta Comarca de Tatui-SP, requerida por Texaco Brasil S/A Produtos de Petróleo, CGC/MF n.º 33.337.122/0128-000, Inscrição Estadual n.º 513.002.206.113, em relação a Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda, CGC/MF n.º 52.201.365/0001-88, Inscrição Estadual n.º 264.000.661.111, Luiz Carlos Barbieri Joaquim, RG n.º 11.392.197-SSP/SP e CPF n.º 238.567.509/91, e Tereza de Jesus Ribeiro Barbieri Joaquim, RG n.º 9.546.706-SSP/SP e CPF n.º 986.189.628/72, distribuída a este Juízo em 04/02/1.998, procedo o registro da **PENHORA** da parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel descrito, havida pelo R/9-5.091 no livro 2, pertencente a Luiz Carlos Barbieri Joaquim e Tereza de Jesus Ribeiro Barbieri Joaquim, para assegurar a importância de R\$34.017,90 (trinta e quatro mil, dezessete reais e noventa centavos). Foi nomeado depositário do bem penhorado, Luiz Carlos Barbieri Joaquim, já qualificado.

Registrado por:

Luiz Antonio Romanholi.

AV.13/5.091 (Protocolo nº 241.775 de 12/06/2015) Tatui, 16 de junho de 2015

Foi efetuada a **penhora da parte ideal de 2/3 deste imóvel**, para assegurar a importância de **R\$ 87.898,16** (oitenta e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais e dezesseis centavos), conforme certidão extraída da Execução Trabalhista nº 99300362000, em 11 de junho de 2015, promovida por **José Maria Pires**, CPF nº

Continua na ficha 04

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ZINIDARCIS DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/08/2025 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041531-55.1999.8.26.0114 e código 52a7zbr.



Valide aqui  
este documento



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE TATUI

(Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí)  
Rua: Cel. Aureliano de Camargo, nº 566, Cep: 18270-170, Tatuí (SP).  
Oficial: Bel. José Henrique Ferreira Xavier

fls. 626

## CERTIDÃO

CNM: 119990.2.0005091-34

### Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA

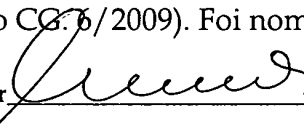
5.091

FICHA

04

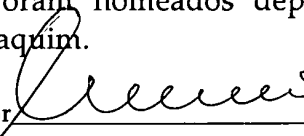
Tatuí, 16 de junho de 2015

986.162.698-00, em face de *Jaci Barbieri Joaquim e Luiz Carlos Barbieri Joaquim*, perante a Vara do Trabalho local (documento eletrônico - penhora *on line* - protocolo nº PH000092737, na forma do § 6º, do artigo 659, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foi nomeado depositário *Jaci Barbieri Joaquim*.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

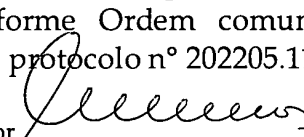
AV.14/5.091 (Protocolo nº 248.779 de 28/03/2016) Tatuí, 30 de março de 2016

Foi efetuada a *penhora da parte ideal de 2/3 do imóvel*, havida pelo R.9, para assegurar a importância de R\$ 11.641,38 (onze mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e oito centavos), conforme certidão extraída da Execução Fiscal nº 3942-70.2007, em 28 de março de 2016, promovida pelo *Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO*, CNPJ nº 00.662.270/0003-20, em face de *Jaci Barbieri Joaquim; Luiz Carlos Barbieri Joaquim; Creusa Yukie Sasaki Joaquim*, CPF nº 156.592.518-11; *Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda.*, CNPJ nº 52.201.365/0001-88, e *Otacilio Cardoso*, CPF nº 616.964.048-00, perante o Serviço Anexo das Fazendas local (documento eletrônico - penhora *on line* - protocolo nº PH000118750, na forma do artigo 837, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foram nomeados depositários *Luiz Carlos Barbieri Joaquim* e *Jaci Barbieri Joaquim*.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.15/5.091 (Protocolo nº 301.073 de 13/05/2022) Tatuí, 27 de maio de 2022  
Selo digital.11999033103010735PJXSI229

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Luiz Carlos Barbieri Joaquim*, CPF nº 238.567.509-91, no processo nº 00993003620005150116, da Vara do Trabalho local, conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 11.05.2022, protocolo nº 202205.1117.02140613-IA-330.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.

AV.16/5.091 (Protocolo nº 301.073 de 13/05/2022) Tatuí, 27 de maio de 2022  
Selo digital.1199903310301073EEZH8022P

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO ZINIDARCIS DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/08/2025 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041531-55.1999.8.26.0114 e código 52a7zbir.

Valide aqui  
este documento

CNM: 119990.2.0005091-34

MATRÍCULA

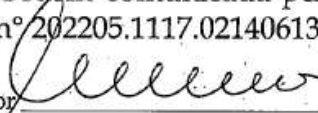
5.091

FICHA

04

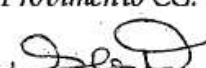
verso

Foi decretada a **indisponibilidade dos bens** de **Jaci Barbieri Joaquim**, CPF nº 209.537.639-00, no processo nº 00993003620005150116, da Vara do Trabalho local, conforme Ordem comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 11.05.2022, protocolo nº 202205.1117.02140613-IA-330.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Substituta.

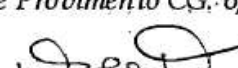
AV.17/5.091 (Protocolo nº 334.543 de 11/07/2025) Tatuí, 31 de julho de 2025  
Selo digital.11999032103345430VAI4925S

Foi efetuada a **penhora da parte ideal de 33,333%** deste imóvel, havida pelo R.9, para assegurar a importância de **R\$ 8.046.540,34** (oito milhões, quarenta e seis mil e quinhentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 0041531-55.1999.8.26.0114, em 11 de julho de 2025, promovida por **Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.**, CNPJ nº 33.337.122/0128-00, em face do condômino **Luiz Carlos Barbieri Joaquim**, perante o 10º Ofício Cível de Campinas(SP). Foi nomeado depositário o executado **Luiz Carlos Barbieri Joaquim**. Documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PH000576890 (artigo 837, do CPC, e Provimento CG. 6/2009).

Averbado por  Daiane de Santana Costa - Escrevente Substituta.

AV.18/5.091 (Protocolo nº 334.543 de 11/07/2025) Tatuí, 31 de julho de 2025  
Selo digital.119990331033454381U0EA25C

Foi efetuada a **penhora da parte ideal de 33,333%** deste imóvel, havida pelo R.9, para assegurar a importância de **R\$ 8.046.540,34** (oito milhões, quarenta e seis mil e quinhentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 0041531-55.1999.8.26.0114, em 11 de julho de 2025, promovida por **Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.**, CNPJ nº 33.337.122/0128-00, em face do condômino **Jaci Barbieri Joaquim**, perante o 10º Ofício Cível de Campinas(SP). Foi nomeado depositário o executado **Luiz Carlos Barbieri Joaquim**. Documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PH000576890 (artigo 837, do CPC, e Provimento CG. 6/2009).

Averbado por  Daiane de Santana Costa - Escrevente Substituta.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNO5-APE7W-WTEH5-M7WCT>





Valide aqui  
este documento

## Pedido de certidão nº 336.614

### **CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão:**

- 1) foi extraída na forma do artigo 19, §§ 1º, 5º, 7º e 11, da Lei nº 6.015/73; e**
- 2) contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, na forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e Provimento Conjunto nº 001/08, de 28 de abril de 2.008, da E.CGJ/SP. Nada mais.**

Tatuí, 01 de agosto de 2025.

Emolumentos.....: R\$ 44,20  
Estado.....: R\$ 12,56  
Sefaz.....: R\$ 8,60  
Registro Civil.....: R\$ 2,33  
Trib. de Justiça.....: R\$ 3,03  
ISSQN.....: R\$ 1,11  
M.P. ....: R\$ 2,12  
TOTAL.....: R\$ 73,95

Selo 1199903C30334543OXXXG825N



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZNNQ5-APE7W-WTEH5-M7WCT>



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

**PROCESSO Nº 0041531-55.1999.8.26.0114**  
**9º OFÍCIO CÍVEL**

**IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, por seus procuradores *in fine* assinados, já devidamente qualificada nos autos do **Cumprimento de Sentença** que move em face de **AUTO POSTO CENTO E TRINTA E OITO LTDA.** e outros, cujo trâmite dá-se perante esse MM Juízo e Cartório do 9º Ofício Cível (processo em epígrafe), retorna à presença de Vossa Excelência, em atenção à Decisão de fl. 638, para **se MANIFESTAR sobre a alegada prescrição intercorrente sob a ótica do Tema Repetitivo 568 do STJ**, o que faz nos termos a seguir.

A controvérsia suscitada pelo Juízo exige análise objetiva do histórico processual, especialmente sob o critério fixado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a prescrição intercorrente somente se configura quando verificada **paralisação do feito por ausência de atos executivos eficazes imputável ao credor**, inexistindo causa interruptiva válida.

No caso concreto, entretanto, tal hipótese não se verifica.

Isso porque o cumprimento de sentença não permaneceu inerte por ausência de atuação da Exequente, tampouco se limitou à prática de meros requerimentos formais destituídos de efetividade. Ao contrário, **há constrição patrimonial regularmente formalizada nos autos**, consistente na penhora do imóvel dos executados, conforme termo já lavrado e indicado às fls. 352 (antiga 277), cir-





cunstância que, por si só, constitui marco interruptivo suficiente nos termos da tese firmada no Tema 568 do STJ.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é expressa ao reconhecer que **a efetiva constrição patrimonial impede o curso da prescrição intercorrente**, justamente porque revela a existência de resultado útil da atividade executiva, afastando qualquer conclusão de abandono do processo.

Além disso, observa-se que o feito prosseguiu com medidas concretas voltadas à satisfação do crédito, inclusive com o desenvolvimento de providências destinadas à avaliação judicial do bem constrito, havendo registros recentes de intimação e início das atividades periciais, o que evidencia inequívoco impulso processual e continuidade da marcha executiva.

Não se está, portanto, diante de processo paralisado por desidiosa da credora, mas sim de execução que seguiu seu curso natural, sujeita às etapas próprias da expropriação judicial, as quais — como é sabido — dependem frequentemente de providências técnicas e da própria dinâmica judicial para sua conclusão.

Cumprido destacar, ainda, que eventual lapso temporal entre atos processuais não autoriza, por si só, o reconhecimento da prescrição intercorrente, sobretudo quando existente constrição válida e quando o andamento do feito decorre da própria tramitação jurisdicional, e não de inércia da parte exequente.

Dessa forma, à luz da orientação vinculante firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no **Tema Repetitivo nº 568**, mostra-se **inviável o reconhecimento da prescrição intercorrente**, seja porque houve ato executivo eficaz apto a interromper o prazo prescricional, seja porque inexistente abandono processual imputável à Exequente.

Diante do exposto, requer a Exequente seja **reconhecida a inoccorrência de prescrição intercorrente**, com o regular prosseguimento do

a h o

cumprimento de sentença, especialmente para conclusão da avaliação do bem penhorado e adoção dos subsequentes atos expropriatórios.

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Campinas, na data do protocolo.

**FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA**  
**OAB/SP 173.757**

**RONALDO SANTOS MONTEIRO**  
**OAB/SP 349.167**

**ADVOCACIA**  
**HAMILTON**  
**OLIVEIRA**

**R SACRAMENTO 126**  
**17º ANDAR CAMPINAS SP**  
**CEP 13010 911**

**T +55 19 3231 0511**  
**F +55 19 3232 2599**  
**ADVOCACIA@AHO.ADV.BR**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim

Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail:

upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0041531-55.1999.8.26.0114 - Controle nº 1999/002609**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Requerente: **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**  
 Requerido: **Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Fernandes Cruz Humberto**

Vistos.

1) De fato, não há que se falar em prescrição intercorrente, pois havia constrição no imóvel, tendo sido opostos embargos de terceiro na mesma época, com trânsito em julgado recente.

Determino o praxeamento do bem pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 879, inc. II, do CPC, e regulamentado pelo Prov. CSM n. 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, por conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

2) Nomeio o(a) leiloeiro(a) oficial

ANGELA PECINI SILVEIRA – PECINI LEILÕES – JUCESP 715 (tel (19) 32959777 / e-mail: [angela@pecinileiloes.com.br](mailto:angela@pecinileiloes.com.br)).

O cartório deverá incluir a nomeação no Portal de Auxiliares da Justiça.

3) **Intime-se** o(a) gestor(a) para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Prov. CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC/15, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009), patamar em que fica fixado; d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA de Campinas**
**FORO DE CAMPINAS**
**9ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim

Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail:

upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

1625/2009; g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do gestor será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

4) Fica expressamente determinado que conste no edital que os débitos de IPTU se sub-rogam no preço do leilão, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e em consonância com o atual entendimento do C. STJ (STJ. 1ª Seção. REsp 1.914.902-SP, REsp 1.944.757-SP e REsp 1.961.835-SP, Rel. Min. Teodoro Silva Santos, julgados em 9/10/2024 (Recurso Repetitivo – Tema 1134).

5) **Cumpra-se**, no mais, o disposto no art. 889 do Código de Processo Civil, **intimando-se**, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução.

*Em razão da **previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026**; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, **solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema**, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutorias Público Externo > Advogados:*

*[https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC\\_ADVOGADO-Primeiros\\_passos\\_no\\_sistema\\_eproc\\_04.04.25.pdf](https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf)*

**O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link:** <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramaImplantacao>

***Após migrado**, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação “89966 – Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema”, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc.*

***Para saber em qual sistema seu processo tramita**, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/>*

Int.

Campinas, 02 de junho de 2026.

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