

243  
9**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0029060-31.2004.8.26.0114**Nome do beneficiário do levantamento: **GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**CPF/CNPJ: **025.023.478-58**

Tipo de Beneficiário:

 Parte Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ TerceiroTipo de levantamento:  Parcial TotalNº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **pp. 235.**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **[ R\$ 2.500,00 ]**

Tipo de levantamento:

 I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.

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

Nome do titular da conta: **GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**CPF/CNPJ do titular da conta: **025.023.478-58**Banco: **BRASIL S/A**

Código do Banco: 001

Agência: **5966-8**Conta nº: **9975-9**Tipo de Conta:  Corrente  Poupança

Observações: Fone perito: (19) 99123-1466

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP244  
9Autos nº **0029060-31.2004.8.26.0114**

**Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**Exequirente: Maria Luiza Scalabrin da Silva**  
**Executado: Celso da Silva Lins e Outro**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

- elaborado em agosto/2021 -

**VALOR AVALIADO PARA VENDA [ TERRENO ]****R\$ 81.190,00** (oitenta e hum mil, cento e noventa reais).

**Gilmar Nascimento Saraiva**, Perito Judicial em Avaliação de Imóveis, CNAI 30014, CRECI 59.259, tendo sido nomeado [fls. 224] para levantar o atual **VALOR DE VENDA** de mercado de um TERRENO, localizado no Bairro **Jardim Itaguacu**, em Campinas-SP, e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho, por meio deste documento, apresentar o resultado dos trabalhos realizados.

**1. Leis e Normas reguladoras deste parecer**

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007),

245

que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E de acordo com a reconhecida doutrina.

## **2. VISTORIA TÉCNICA – Descrição e Localização**

Informo a Vossa Excelência que, em 25 de agosto de 2021, próximo das 15h00, estive no **lote 31 da quadra 52 do Jardim Itaguaçu em Campinas-SP, atualmente, Rua Érica de Andrade Silva – Região do Campo Belo**, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar o imóvel abaixo descrito.

### **2.1 – Da Descrição na Matrícula do Imóvel**

O imóvel avaliando é assim descrito e caracterizado, conforme **matrícula 243.740 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [fls. 218]**:

*IMÓVEL: O TERRENO designado como Lote nº "31", Quadra "52" do Loteamento denominado "JARDIM ITAGUAÇU", nesta cidade com a seguinte descrição: medindo 12,00m de frente para a Rua 35, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,00m confrontando com o lote 30, do lado esquerdo mede 24,00m confrontando com os lotes 1 e 2, e nos fundos mede 12,00m confrontando com o lote 26, encerrando área de 288,00m<sup>2</sup>.*

### **2.2 – Da Descrição das Características do imóvel**

Conforme conferência no local, o Terreno (assim como todo o Loteamento Jardim Itaguaçu), sofreu ocupação, ou seja, foi invadido. Portanto o lote foi completamente descaracterizado assim como a quadra. Existem na região vários loteamentos que sofreram invasão, tais como Singer, D. Gilberto, Campituba e Columbia. Segundo moradores as invasões estão em processo de regularização da posse dos imóveis. Há comercialização dos imóveis invadidos através de contratos particulares.

**PORTANTO O LOTE SERÁ AVALIADO CONSIDERANDO A DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:**

- Área do Terreno: **288,00 m<sup>2</sup>**
- Posição na quadra: **meio da quadra [ não esquina ]**
- Topografia: **plano**

246  
9

### **3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO APLICADA**

Para definir o valor de venda atual de mercado do imóvel objeto deste parecer, empreguei o **MÉTODO COMPARTIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação com o Valor de Venda de outros imóveis similares ao bem ora avaliado, ofertados ou recentemente vendidos.

● Método comparativo, segundo a ABNT é um método que permite a **comparação direta dos valores** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise e tratamento adequado** de dados extraídos de imóveis **similares o mais possível** ao avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor por comparação direta que retrate o mercado imobiliário do local.

### **4. SELEÇÃO DE AMOSTRAS**

Foi realizada **pesquisa mercadológica** no **bairro Jardim Itaguaçu e bairros próximos semelhantes**, em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

● levantamento visou coletar elementos comparativos para determinar **valor unitário do terreno** e poder calcular o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado.

**Não** foram encontrados amostras de terrenos **recentemente vendidos**.

**Por se tratar de área de invasão existem poucas ofertas de terrenos à venda.**

### **5. DO TRATAMENTO DADO ÀS AMOSTRAS**

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m<sup>2</sup> de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, praticado naquele bairro

## 5.1 – Dos Fatores de Homogeneização

Com o objetivo de tornar homogêneos o mais possível em relação ao imóvel avaliando.

Assim, aplicaram-se os seguintes coeficientes de fatores de homogeneização:

- Fator Oferta (FO): 0,90

## 5.2 – Do Saneamento

Os elementos comparativos cujo valor unitário se encontrar 30% abaixo e 30% do valor acima do valor médio de metro quadrado obtido serão excluídos do cálculo do valor unitário médio, um a um.

## 6. VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO e SANEADO

Segue o tratamento dos elementos comparativos eleitos como paradigmas.

<b>TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>					
– objetivo: definir o Valor Médio de m <sup>2</sup> de Terreno –					
Terreno avaliando: 336 m <sup>2</sup>					
	<b>FONTE</b>	<b>CÓDIGO SITE</b>	<b>VALOR OFERTA VENDA = R\$ =</b>	<b>ÁREA = m<sup>2</sup> =</b>	<b>VALOR UNITÁRIO - POR M<sup>2</sup> -</b>
1	SNS (19) 3025-4204 à venda	TE00174	R\$ 50.000,00 Fo (oferta) = 0,9 <b>R\$ 45000,00</b>	128 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 351,56</b>
2	MATTOS E TREVISAN (19) 2514-1288 à venda	TE0060	R\$ 70.000,00 Fo (oferta) = 0,9 <b>R\$ 63.000,00</b>	295 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 213,55</b>
3	SONHO E VIDA (19) 3266-8806 à venda	TE00088	R\$ 50.000,00 Fo (oferta) = 0,9 <b>R\$ 45.000,00</b>	125 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 360,00</b>
4	SONHO E VIDA (19) 3266-8806 à venda	COD 2297	R\$ 45.000,00 Fo (oferta) = 0,9 <b>R\$ 40.500,00</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 202,50</b>
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>R\$ 1.127,61</b>
<b>TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)</b>					<b>R\$ 281,90</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>					<b>R\$ 197,33</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>					<b>R\$ 366,47</b>
<b>TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>					<b>R\$ 281,90</b>

**RESULTADO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO: R\$ 281,90**

(duzentos e oitenta e hum reais e noventa centavos).

248  
9

**6. DO VALOR DO BEM**

Multiplica-se a área do Terreno [288,00 m<sup>2</sup>] pelo Valor Unitário Médio de Terreno, homogeneizado e saneado [R\$ 281,90] obtendo-se o produto de R\$ 81.187,20.

Assim, conforme aplicação do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, têm-se que o **VALOR DE VENDA do TERRENO** ora avaliado, no mercado atual, é de **R\$ 81.190,00** (oitenta e hum mil, cento e noventa reais).

No **ANEXO**, fotografias da rua e da frente dos imóveis que foram construídos no lote (invasão).

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 26 de agosto de 2021.

*Gilmar Saraiva*

*Gilmar Saraiva*

**Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259**

**ANEXO**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -  
 CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3324, Campinas-SP - E-mail:  
 campinas5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

249  
9

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Físico nº: 0029060-31.2004.8.26.0114  
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel  
 Requerente: Maria Luiza Scalabrin da Silva  
 Executado: Celso da Silva Lins e outro

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

**Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos às fls. 244/248.**

Nada Mais. Campinas, 31 de agosto de 2021. Eu, \_\_\_\_, Sybile Moreira Santos, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3324, Campinas-SP - E-mail: campinas5cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO**

Processo nº: 0029060-31.2004.8.26.0114 - Ordem: 2004/002019  
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel (nosso)  
 Requerente: Maria Luiza Scalabrin da Silva  
 Executado: Celso da Silva Lins e outro

**CERTIDÃO**  
**MLE**

Certifico e dou fé que expedi o Mandado de Levantamento Eletrônico n.20210903142915053688, no valor de R\$ 2.507,05, em favor do beneficiário Gilmar Nascimento Saraiva

Certifico, ainda, que o MLE foi enviado para a fila de conferência e assinatura do(a) magistrado(a), e o valor será transferido após a assinatura.

O interessado poderá **consultar o resgate** por meio do link: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/setor-publico/judiciario/depositos-judiciais#/>, na opção "Comprovante de Resgate de Depósito Judicial", informando o **número da conta judicial** e o **CPF/CNPJ do beneficiário**.

O **número da conta judicial** poderá ser obtido no mesmo link acima, na opção "Comprovante de pagamento de Depósito Judicial – Consulte", informando-se o "**NÚMERO ID**" constante no comprovante de depósito juntado pela parte ou no extrato de transferência do BACENJUD.

Eu, \_\_\_\_, CRISTIANO CORTE RESTITUTTI, Escrevente Técnico Judiciário.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1351/2021, foi disponibilizado na página 1837/1840 do Diário de Justiça Eletrônico em 04/10/2021. Considera-se a data de publicação em 05/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Washington Eduardo Perozim da Silva (OAB 131825/SP)  
Claudio Aparecido Vieira (OAB 142555/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos às fls. 244/248."

Campinas, 4 de outubro de 2021.

Silmara Matioli Fernandes Lapa  
Chefe de Seção Judiciário

252  
✓

**JUNTADA**

Em 22/02/2022, junto a estes autos:

- ( ✓ ) Petição
- ( ✓ ) Contestação
- ( ) Reconvenção
- ( ) Recurso de Apelação
- ( ) Mandado / Carta Precatória
- ( ) Ofício
- ( ) Memoriais
- ( ) Contrarrazões
- ( ) \_\_\_\_\_, que seguem.

Eu,  \_\_\_\_\_ Esc., Subscr.

Heloise Pierrotte Carneiro  
Escrevente T. J. Judiciária  
Matr. 363215

P. 18.

2019/04

fls. 311

**PEROZIM**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA CIDADE JUDICIÁRIA - COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Tribunal de Justiça do Est. de São Paulo  
CARTÓRIO DA 5ª VARA CÍVEL  
★ 25 OUT 2021 ★  
RECEBIDOS

**PROCESSO DIGITAL N° 0029060-31.2004.8.26.0114**  
**NÚMERO DE ORDEM: 2019/2004**  
**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**MARIA LUIZA SCALABRIN DA SILVA**, por seus procuradores que esta subscrevem nos autos da **Execução de título extrajudicial**, que movem a **CELSO DA SILVA LINS E GILSON AS SILVA LINS**, em trâmite por esta *DD. Vara e R. Cartório do 5º Ofício Cível*, vêm, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao *R. Despacho de fl. 249*, informar e requerer o adiante exposto:

**I - Do laudo de avaliação do bem penhorado**

*Nobre Julgador*, a exequente nada têm a opor ao **LAUDO DE AVALIAÇÃO** de fls. 244/248, concordando, assim, com o valor do imóvel estipulado em R\$ 81.190,00 (oitenta e um mil, cento e noventa reais).

**II - Do desinteresse pela adjudicação do imóvel penhorado**

Outrossim, a credora esclarece que, momentaneamente, não possui interesse pela adjudicação do patrimônio, pretendendo pela realização das praças públicas.

**III - Da designação de hasta digital para a alienação do imóvel penhorado**

Nesse espeque, a exequente indica o leiloeiro oficial: **SR. JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, matriculado na JUNTA COMERCIAL

114 FCS-21.00037353-1 211021 1542 32

DO ESTADO DE SÃO PAULO, SOB O NÚMERO 754, para que realize a hasta pública eletrônica nos moldes do *Provimento CSM nº 1625/2009*, bem como *artigos 879 e seguintes*, do *CPC/15*.

Vale salientar, ainda, que a nomeação do profissional mencionado não acarretará ônus às partes, uma vez que todas as despesas serão suportadas pelo gestor, sendo certo que sua remuneração advirá de percentual extra-arcado pelo arrematante, conforme disposição do *Decreto-Lei nº 21.981/32* (que regulamenta a profissão do *Leiloeiro Público Oficial*).

#### IV - Dos pedidos

Diante do exposto, é a presente para requer à  
 V. Exa., que determine:

- a) A homologação da avaliação realizada, atribuindo ao imóvel penhorado o valor de R\$ 81.190,00 (oitenta e um mil, cento e noventa reais);
- b) A realização da alienação do bem penhorado, nos termos *artigo 883, do CPC/15*, nomeando como do *Leiloeiro Oficial: Joel Augusto Picelli Filho*, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, desde 2007, sob o número 754, através da plataforma PICELLI LEILÕES, www.picellileiloes.com.br, devidamente habilitado no *Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo* (integrante do portal de cadastro dos Auxiliares da Justiça do TJ/SP) e atuante nas alienações neste foro, com escritório sede na Rua Maria Ângela, nº 390, conjunto nº 10 – Jardim Berlim, CEP nº 13919-134, Jaguariúna/SP, telefones: (19) 3867-2810 ou 19 99695-2810;
- c) Após, determine a intimação Leiloeiro através do e-mail: joel@picellileiloes.com.br, com o envio de senha de acesso supracitado colaborador, possibilitando seu ingresso aos autos.

Termos em que  
 Pede e Espera Deferimento  
 Campinas/SP, 21 de outubro de 2021.

  
**JOÃO PAULO SELEGATTO**  
 ADVOGADO OAB/SP Nº 338.656

**WASHINGTON EDUARDO PEROZIM**  
 ADVOGADO OAB/SP Nº 131.825



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

**COMARCA DE CAMPINAS**

**FORO DE CAMPINAS**

**5ª VARA CÍVEL**

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37, Jd. Santana -

CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3324, Campinas-SP - E-mail:

campinas5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Físico nº: 0029060-31.2004.8.26.0114  
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel  
 Requerente: Maria Luiza Scalabrin da Silva  
 Executado: Celso da Silva Lins e outro

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que até a presente data não houve manifestação dos executados sobre o laudo. Nada Mais. Campinas, 22 de fevereiro de 2022.  
 Eu, \_\_\_\_, Heloise Pierrotte Carvalho, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

5ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd. Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3324 - E-mail: campinas5cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 12 de maio de 2022 faço estes autos conclusos ao(a)

MM(ª). Juiz(a) de Direito responsável.

Escrevente: **THIAGO MANTOVANI BARRETO DE ARIMATEA**

**DECISÃO**

Processo nº:	0029060-31.2004.8.26.0114 - Nº ordem: 2004/002019
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel
Requerente:	Maria Luiza Scalabrin da Silva
Executado:	Celso da Silva Lins e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

Expeça-se mandado de levantamento em favor do perito judicial, com presteza.

Diante da concordância da exequente (fls. 253/254) e do silêncio dos executados (fls. 255), HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 244/248, de acordo com o qual o atual valor de mercado do imóvel foi apurado em R\$ 81.190,00.

Defiro o leilão judicial do imóvel de matrícula 243.740, do 3º CRI de Campinas - SP, com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica "LEILOEI.COM" ([www.leiloei.com](http://www.leiloei.com)), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 75% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.

EVENTUAIS PEDIDOS DE PARCELAMENTO DEVERÃO SER SUBMETIDOS AO JUÍZO para aprovação e estabelecimento de garantias.

O leiloeiro deverá enviar a minuta do edital para o e-mail [campinas5cv@tjsp.jus.br](mailto:campinas5cv@tjsp.jus.br), a fim de que seja realizada sua conferência e aprovação, NÃO