

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **0222188-82.2009.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Requerente: **Banco Bradesco S/A**
 Requerido: **Reletronica Industria e Comercio Ltda e outros**
 Prazo para Cumprimento: **60 dias**
 Valor da Causa: **R\$ ***

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA-SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). GABRIEL ALVES BUENO PEREIRA, MM. Juiz(a) de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: Lote de terreno nº 4, da Quadra JU, localizado no loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara, Gleba (, situado na Zona Urbana do Município de Águas de Santa Barbara, nessa Comarca, objeto da Matrícula 10.731, do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César.

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PROCURADORE(S): Dr(a). Eliane Aburesi, OAB nº 92813/SP.

Dr(a). Nome do Advogado da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>, OAB nº OAB do Advogado da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. São Paulo, 21 de

0222188-82.2009.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

fevereiro de 2025. Gerson da Matta, Escrivão Judicial I.

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

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

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

RUA OLÍMPIO PAVAN, Nº 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000

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

MANDADO DE AVALIAÇÃO – FOLHA DE ROSTO- Processo Digital

Processo Digital nº: **1001983-26.2025.8.26.0136**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente **Banco Bradesco S/A**
 Requerido **Marcos Pereira dos Santos**
 Valor da Causa: **R\$ 105.448,39**
 Nº do Mandado: **136.2025/006729-7**

Mandado expedido em relação ao (a):

Requerido: MARCOS PEREIRA DOS SANTOS, CPF 00900936827 , com endereço à Thermas de Santa Barbara, S/N, lote de terreno n. 4, Quadra JU, Gleba, CEP 18770-000, Aguas de Santa Barbara - SP

DADOS DO JUÍZO DEPRECANTE:

Comarca: São Paulo - Vara: 35ª Vara Cível do Foro Central Cível

E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

Endereço: Praça João Mendes s/nº, Centro CEP: 1501900, São Paulo - SP

Nº Processo na Origem: 0222188-82.2009.8.26.0100

Classe na Origem: Classe de Origem no Juízo Deprecante << Informação indisponível >>

Objeto na Origem: Objeto de Origem no Juízo Deprecante << Informação indisponível >>

DILIGÊNCIA: Guia nº 8056 - R\$ 111,06

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Danilo Martini De Moraes Ponciano De Paula

Síntese da decisão:

Vistos. 1. Cumpra-se a carta precatória procedendo o(a) Sr(a). Oficial de Justiça a avaliação do bem penhorado, antes, porém, recolha o autor a diligência do oficial de justiça, em 05 (cinco) dias. Após, expeça-se mandado de avaliação. A presente decisão, por cópia digitalmente assinada, serve como MANDADO. 2. Após juntado o auto de avaliação, intimem-se as partes para manifestar sobre a avaliação, no prazo de 15 dias. 3. Caso as partes concordem com o valor, devolva-se a presente precatória ao juízo de origem, com as nossas homenagens, vez que o novo diploma processual privilegia a realização de leilão eletrônico. Reza o art. 882 do CPC: "Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial." Logo, desnecessário que a carta permaneça no juízo deprecado para tal fim. Em situação similar: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - CARTA PRECATÓRIA - EXPEDIÇÃO EM 2002 PARA AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL - AVALIAÇÃO - EFETIVAÇÃO - JUÍZO DEPRECADO - CARTA - DEVOLUÇÃO - POSSIBILIDADE - NOVO CÓDIGO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

RUA OLÍMPIO PAVAN, Nº 355, Cerqueira Cesar-SP - CEP 18760-000

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

PROCESSO CIVIL - PRIVILÉGIO DA ALIENAÇÃO POR LEILÃO ELETRÔNICO - ATO - DESNECESSIDADE QUE OCORRA NO JUÍZO DEPRECADO - INTELIGÊNCIA DO ART. 882 DO CPC - IMÓVEL - AVALIAÇÃO EM 2003 - EVENTUAL NOVA AVALIAÇÃO - POSSIBILIDADE DE REALIZAÇÃO PELA MÉDIA DO MERCADO - DECISÃO COMBATIDA - MANUTENÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO."(TJSP; Agravo de Instrumento 2190210-71.2023.8.26.0000; Relator (a):Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú -1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023) Aos(às) senhores(as) advogados(as) promovam a correta categorização da petição a ser direcionada aos autos eletrônicos, evitando-se o emprego das categorias genéricas (petições diversas - código 8299) e (petição intermediária - código 38014), uma vez que a indicação correta do tipo de petição contribui para o uso dos filtros pelo sistema SAJ e, por conseguinte, trará celeridade na tramitação do feito. Intime(m)-se.

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Cerqueira Cesar, 19 de setembro de 2025.

13620250067297



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)

2174-1151, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1001983-26.2025.8.26.0136**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Banco Bradesco S/A**
 Requerido: **Marcos Pereira dos Santos e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Edenilsio Lopes (24955)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 136.2025/006729-7 aos 24 dias do mês de novembro de 2025 dirigi-me ao quilometro 292 da Rodovia Castelo Branco, empreendimento Thermas de Santa Bárbara, onde procedi à vistoria do imóvel, procedendo posteriormente à avaliação como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº	1001983-26.2025.8.26.0136
Requerente	Banco Bradesco S/A
Requerido	Marcos Pereira dos Santos

Em Cumprimento ao mandado nº 136.2025/006729-7, **AVALIEI** o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Endereço:	Lote de Terreno, sob nº 02 da quadra "DK", Glebal			
Bairro:	Thermas de S. Bárbara	Município:	Águas de Sta. Bárbara	UF: SP
Matrícula:	Não constou no mandado	Área	Não constou no mandado	

2. Características Aparentes	Data		
	(x) Regular () Irregular () Poligonal () Triangular () Outro:		

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

COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR

FORO DE CERQUEIRA CÉSAR

2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)

2174-1151, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

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

Vegetação	(X) Mato () Pomar () Pasto () Lavoura () Outro:	
Proteção	() Muro () Cerca () Alambrado (x) nenhuma () Outro:	
Topografia	(X) Plana () Ondulada () Aclive () Declive () Outro:	
Solo	() Firme (x) Arenoso () Rochoso () Alagadiço () Outro:	
Recursos	() Pavimentação () Passeio () Guias/sarjetas (x) Rede elétrica (x) Rede de água (x) Ilumin. Pública (x) Coleta lixo (x) Telefone () Rede esgoto (x) Coleta lixo	
Sistema Viário	(x) Fácil acesso () Difícil acesso	Proximidade do centro urbano: +/- 15km
Ocupação	(X) Vazio () Proprietário () Inquilino () Empréstimo () Arrendamento	
Observações	<p>Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel.</p> <p>Sua respectiva área foi baseada conforme descrito em sua matrícula.</p> <p>O loteamento está localizado no km 292,6 da Rodovia Castelo Branco, na Estância Hidromineral de Águas de Santa Bárbara, no interior de São Paulo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - projeto urbanístico, com grandes avenidas arborizadas para garantir o contato direto com a natureza; - 7 milhões de m² de área verde preservada. - Lagos, ecopistas de 6km com direito ao BIKE CLUB gratuito, parques infantis, aparelhos de ginastica ao ar livre, lago de pesca, mini golfe, trilha da cachoeira, lagos e trapiche onde é possível praticar stand up paddle (SUP) e canoagem; - hotel de alto padrão; - Portaria e vigilância 24h, controle de acesso e monitoramento gratuito de alarme; - Conta com um complexo de conveniência as margens da Rodovia Castelo Branco, composto por Centro Comercial, Posto de abastecimento e loja de material de construção e plantas ornamentais; <p>Maiores informações pelo site:</p> <p>https://www.momentum.com.br/empreendimento/santa-barbara-resort-residence</p>	


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)

2174-1151, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br

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

--	--

3. Parâmetros Valorativos

3.1. Para a presente avaliação adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor.

3.2. As pesquisas foram realizadas no dia **02/12/2025**.

3.3. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, áreas protegidas por leis, ou ônus de qualquer natureza.

Pesquisa de Mercado	Área (m²)	Preço de venda	Preço aprox. do m²
Amostra 1*	450	R\$ 25.500,00	R\$ 56,67
Amostra 2**	600	R\$ 95.000,00	R\$ 158,34
Amostra 3***	612	R\$ 160.000,00	R\$ 261,44
Amostra 4****	450	R\$ 80.000,00	R\$ 177,78
Amostra 5*****	450	R\$ 150.000,00	R\$ 333,34

*[Lote/Terreno 450 m² em Thermas De Santa Barbara em Águas de Santa Bárbara, por R\\$ 25.500 - Viva Real](#)

**[Lote/Terreno na Rodovia Presidente Castello Branco, Santa Bárbara Resort Residence em Águas de Santa Bárbara, por R\\$ 95.000 - Viva Real](#)

***[Lote/Terreno na Rua Coronel Pedro Dias Batista, Thermas De Santa Barbara em Águas de Santa Bárbara, por R\\$ 160.000 - Viva Real](#)

****[Lote/Terreno 450 m² em Centro em Águas de Santa Bárbara, por R\\$ 80.000 - Viva Real](#)

*****[Lote/Terreno 450 m² em Centro em Águas de Santa Bárbara, por R\\$ 150.000 - Viva Real](#)

3.4. Para obtermos o preço aproximado do metro quadrado realizaremos a média aritmética das amostras encontradas.

Valor médio aproximado do m² =	R\$ 211,90
---------------------------------------	-------------------

3.5. Para obtermos seu valor aproximado multiplicaremos o preço médio do metro quadrado pela área do imóvel, como não veio informado a área vou considerar a metragem mais comum no empreendimento 450 metros quadrados.

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 95.355,00
-------------------------------------	----------------------



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR
FORO DE CERQUEIRA CÉSAR
2ª VARA

Rua Olímpio Pavan, Nº 355, Centro - CEP 18760-000, Fone: (14)
 2174-1151, Cerqueira Cesar-SP - E-mail: cerqcesar2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

4. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria, AVALIO o bem imóvel acima descrito em R\$ 95.355,00 (Noventa e cinco mil, Trezentos e Cinquenta e Cincos Reais)

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue digitalmente assinado por mim, Oficial de Justiça.

Cerqueira César, 2 de dezembro de 2025

Edenísio Lopes
 Oficial de Justiça
 Matrícula 360.702-A
 (Assinado digitalmente)

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 02 de dezembro de 2025.

Guia recolhida: 8056 – R\$ 111,06