

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA DO FORO DE GUARULHOS/SP

24 JAN 2019

Ref. Autos do processo nº: 00456571719968260224

Cx 14  
27/96/96

**BANCO DO BRASIL S.A.**, qualificado nos autos em epígrafe, em que contende com **REMAC RETIFICA DE MOTORES LTDA**, vem, perante Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fls. , promover a juntada da estimativa de valor de venda do imóvel penhorado nos autos.

Por fim, requer seja cadastrado o advogado **Dr. RICARDO LOPES GODOY**, inscrito na **OAB/MG nº 77.167** e **OAB/SP 321.781** para que as publicações sejam realizadas em seu nome, sob pena de nulidade, nos termos da norma do artigo 272, §2º e §5º e 280, do Código de Processo Civil.

Pede deferimento.

GUARULHOS, 21 de janeiro de 2019.

RICARDO LOPES GODOY  
OAB/MG 77.167  
OAB/SP 321.781

OAB/SP  
350.622

224 FSE-19.00003304-9 21/01/19 1321 96

Banco do Brasil

## RELATÓRIO DE OPINIÃO DE VALOR

Cliente:  
REMAC RETIF DE MOTORES LT.

CPF/CNPJ/MCI:  
60.508.512/0001-95

PREFIXO: 4935

## 1. ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

CONFORME ITEM 2.

## 2. IMÓVEL(IS)

| PROPRIETÁRIOS E CPF/<br>CNPJ                                                                                           | DISCRIMINAÇÃO<br>(Matrícula, CRI, município, terreno,<br>urbano/rural, prédio comercial/industrial,<br>casa, apartamento, sítio, chácara, fazenda,<br>etc.)                      | ÁREA<br>TOTAL<br>(ha) (m <sup>2</sup> ) | VALOR VENAL<br>R\$<br>(1) | GARANTIA<br>(Sim / Não) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| JOAQUIM ALVES<br>PARRONCHI<br>CPF: 044.439.188-68<br>(50%)<br>IRANY VRUCK<br>PARRONCHI<br>CPF: 112.775.288-02<br>(50%) | 21.352 DO 1º CRI DE GUARULHOS/SP.<br>Imóvel urbano – prédio comercial, localizado na<br>Rua Giancarlo, 233 – cidade industrial –<br>município de Guarulhos - SP. CEP: 07232-060. | 409,90 m <sup>2</sup>                   | R\$ 640.177,75            | SIM                     |

(1) Considerar o preço para fácil negociação, À VISTA

## 2.1 FONTES CONSULTADAS PARA DEFINIÇÃO DO VALOR VENAL/OBSERVAÇÕES

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Links internet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+jardim-rosa-de-franca+guarulhos+sp+350m2/ID-20391704/?paginaoferta=2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+jardim-rosa-de-franca+guarulhos+sp+350m2/ID-20391704/?paginaoferta=2</a></li> <li>- <a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+vila-florida+guarulhos+sp+280m2/ID-14592842/?paginaoferta=1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+vila-florida+guarulhos+sp+280m2/ID-14592842/?paginaoferta=1</a></li> <li>- <a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+jardim-adriana+guarulhos+sp+411m2/ID-17120207/?paginaoferta=3">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+jardim-adriana+guarulhos+sp+411m2/ID-17120207/?paginaoferta=3</a></li> </ul> |
| <p>Certidão das matrículas/certidões emissão:<br/>MAT 21.352 DO 1º CRI DE GUARULHOS/SP<br/>- Última alteração: R 07 / 21.352 – 16 de setembro de 1996.<br/>- Matrícula emitida: 11/10/2018</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Valores estimados conforme cotação de imóveis semelhantes da região. A ausência de ofertas no mercado pode ser indicio de baixa liquidez;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Avaliação sem vistoria, isto é, sem visita in loco do imóvel; cotação válida somente se o imóvel estiver em boas condições de uso, bom estado de conservação e conforme descrito na matrícula de imóvel. Em razão de não realização da vistoria ao imóvel, o presente relatório não contempla a análise de eventuais incorreções ou inexatidões decorrentes de informações desatualizadas, com vício, ou inobservância de averbações posteriores a data de emissão da matrícula.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Não foi possível a verificação de débitos no site da Prefeitura.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 3. OUTROS COMENTÁRIOS

Finalidade. Manifestação Judicial conforme solicitado no protocolo AVL.4935-2018.308142;

Relatório de Opinião de valor em conformidade com IN 217-1 e IN 217-2

Este laudo de opinião de valor não contempla os valores de VLI máximo e mínimo ou grau de liquidez;

Data: 21/11/2019

Ru 7 3/4

**BANCO DO BRASIL**

  
Marcia Marina Agostini Boldori  
Gerente de Setor UA

  
Francieli da Fraga  
Gerente de Grupo UA

  
Fábio Anderson Jacques dos Santos  
Assistente Op. Pleno UA

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA de Guarulhos****FORO DE GUARULHOS****3ª VARA CÍVEL**

Rua José Maurício, 103, Sala 14, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11)

2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br

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

432

**DECISÃO**

Processo Físico nº: 0045657-17.1996.8.26.0224  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização  
Requerente: Banco do Brasil S.a.  
Requerido: Remac Retifica de Motores Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Adriana Porto Mendes. Conclusos em 25 de julho de 2019.

Vistos.

1. Fls. 430/431: ciência ao credor da redistribuição da precatória para o Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca da Capital/SP.

2. Fls. 413: em razão da expressa concordância do devedor, homologo a avaliação do valor do imóvel de fls. 372, correspondente a quantia de R\$ 640.177,75 (11/2018).

3. Fls. 422/428: ciência às partes do registro da penhora na matrícula do imóvel.

4. No mais, concedo o prazo improrrogável de dez dias, para que o Banco credor informe se a conta indicada no formulário MLE de fls. 363, é conta poupança ou conta corrente, bem ainda, para que providencie o recolhimento da diligência do oficial de justiça para intimação dos ocupantes do imóvel, conforme determinado a fls. 389, item 3.

Intime-se.

Guarulhos, 25 de julho de 2019.

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



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 640.177,75

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/11/2018 a 01/10/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

2526 dias

1,448637

Percentual correspondente

2526 dias

44,863697 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 927.385,15

Sub Total

(=)

R\$ 927.385,15

**Valor total**

(=)

**R\$ 927.385,15**[Retornar](#) [Imprimir](#)