

fls. 1

fls. 152



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

COMARCA de Limeira

FORO DE LIMEIRA

1ª VARA CÍVEL

Via Antonio Cruães Filho, s/nº, Jardim Sta Cecília - Anel Viário - CEP 13480-672, Fone: (19)3442-9077, Limeira-SP - E-mail: limeira1cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO - CARTA PRECATÓRIA**

Processo Digital nº: **0017181-63.2019.8.26.0320**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Empreitada**  
 Exequente: **Stavias-stanoski Terrapl.pav.e Obras Ltda.**  
 Executado: **Avcap Spe Empreendimentos Imobiliários Limeira Ltda Avenida Jose de Souza Campos - 1º andar, 321, Cambui - CEP 13025-320, Campinas-SP**  
 Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Guilherme Salvatto Whitaker

**SENHA DE ACESSO: ziz6km**

JUÍZO DEPRECADO: Juízo de Direito da Comarca de Piracicaba - SP

**Vistos.**

Diante dos documentos de fls. 145/6 (certidão da matrícula do imóvel) e fl. 147 (**autorização para oferecimento de bem de terceiro**), defiro a penhora do imóvel do(a) executado(a), correspondente à sala nº 313 do 3º andar, matrícula nº 120.099, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba - SP.

**Serve a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.**

Expeça-se o necessário para a formalização da penhora no sistema Arisp (o uso do sistema on line não exige o interessado do acompanhamento direto perante o Registro de Imóveis, para ciência das exigências acaso formuladas).

**Finalidades da presente carta precatória: a avaliação do bem pelo Sr. Oficial de Justiça e a alienação judicial do bem (art. 845, § 2º do CPC/2015). Fica constituído o executado como depositário.**

Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como CARTA PRECATÓRIA e deverá ser encaminhada pelo exequente, **instruindo-a com as peças necessárias, após o decurso do prazo desta decisão.**

Rogo a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", digne-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta.

PROCURADOR(ES): Joaquim Vaz de Lima Neto

Intimem-se.  
 Limeira, 18 de setembro de 2020.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SALVATTO WHITAKER, liberado nos autos em 21/09/2020 às 10:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código 8EAD802.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELDIMAN TEMPLE VENTURA, protocolado em 11/11/2020 às 15:17:37, sob o número 1019342-37.2020.8.26.0461. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019342-37.2020.8.26.0461 e o código 93CCAF4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES DE JESUS DA COSTA, liberado nos autos em 07/06/2021 às 17:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código A78F4D5.

*Handwritten mark*

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6**

fls. 145  
fls. 11

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: <b>120.099</b>	DATA: <b>05/02/2018</b>	Ficha: <b>01F</b>
-----------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**SALA N.º. 313**, localizada no 3º PAVIMENTO TIPO ou 3º ANDAR, do "CONDOMÍNIO COMERCIAL HEAD TOWER", situada na Avenida Independência n.º. 1.840, no Bairro Nova América, do Município, Comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com direito de uso de 1 (uma) vaga coberta, considerada como "área comum de divisão não proporcional", a saber:

Área privativa (coberta padrão)	41,59 m²
Área comum total	53,98 m²
Área comum de divisão não proporcional	10,35 m²
Área comum de divisão proporcional	43,63 m²
Área total	95,57 m²
Fração ideal	0,5687%

**PROPRIETÁRIA:** AVIND SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PIRACICABA LTDA, com sede em Limeira/SP, na Avenida Carlos Kuntz Busch n.º. 601, sala 22, Parque Egisto Ragazzo, CNPJ n.º. 15.114.594/0001-39.

**CONTRIBUINTE:** Setor 04, quadra 0011, lote 0417, sub lote 0000 e inscrição n.º. 87611 (em maior área).

**REGISTROS ANTERIORES:** R-30/58.100 de 15/08/2013 e R-11/58.101 de 15/08/2013 (M-105.154 de 04/09/2013); R-08/105.154 de 05/02/2018 - instituição e especificação de condomínio; R-09/105.154 de 05/02/2018 - atribuição; Convenção Condominial - Livro 03, n.º. 9.611 de 05/02/2018.

**PROTOCOLO N.º. 260.660 DE 16/01/2018.**

A escrevente autorizada: *[Handwritten Signature]* (Lilian Michelle Ré Gerevini) e o substituto do Oficial: *[Handwritten Signature]* (Cristiano Garcia Castanheira).

Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAOJUNIAZ DE LIMA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2020 às 11:30, sob o número WLPR20701353147. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código 8DDC7D.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELDIMAN TEMPLE VENTURA. Para acessar os autos processuais, acesse o site [https://esaj.tjsp.jus.br/esaj\\_informe](https://esaj.tjsp.jus.br/esaj_informe) o processo 1019342-87.2020.8.26.0451 e o código 93CCB17.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES DE JESUS DA COSTA, liberado nos autos em 07/06/2021 às 17:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código A78F4D5.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6

fls. 146  
fls. 12

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 120.099	DATA: 05/02/2018	Ficha: 01V <small>(verso)</small>
------------------------------	--------------------	------------------	--------------------------------------

**AV-1:** - Protocolo nº. 260.660 de 16/01/2018.  
**TRANSPORTE (REGIME DE AFETAÇÃO)** - Em cumprimento ao disposto no artigo 230 e no artigo 235, §1º, ambos da Lei Federal nº. 6.015/73 é lavrada a presente averbação para ficar constando que conforme averbação de nº. 02 da matrícula nº. 105.154, o empreendimento encontra-se submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**. Piracicaba/SP, 05 de fevereiro de 2018. A escrevente autorizada: Lilian Michelle Ré Gerevini e o substituto do Oficial: Cristiano Garcia Castanheira.


---

**AV-2/120099:** - Protocolo nº. 292.314 de 22/05/2020.  
**CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO**  
**TÍTULO:** Requerimento datado de 05/08/2020, firmado em Piracicaba/SP.  
**NATUREZA DO ATO:** **CANCELAMENTO PARCIAL DE REGIME DE AFETAÇÃO.**  
**OBJETO DO CANCELAMENTO:** REGIME DE AFETAÇÃO averbado sob nº. 2 na matrícula de nº. 105.154 (Av-01 retro), única e tão-somente em relação ao imóvel matriculado.  
**CAUSA DO CANCELAMENTO:** Em razão do cumprimento dos requisitos previstos no artigo 31-E, da Lei Federal nº 4.591/94, conforme declaração constante do requerimento sobredito, em especial a averbação da construção.  
 Piracicaba/SP, 20 de agosto de 2020. A escrevente autorizada responsável: Renata Aparecida Castellani.  
 Selo digital.1125163310292314ZI662D20L.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VAZ DE LIMA NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2020 às 11:30, sob o número WLRA20701353147. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código 8DDC7D.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELDIMAN TEMPLE VEITURA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10 19342-87, 2020.8.26.0451 e o código 93CCB17.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES DE JESUS DA COSTA, liberado nos autos em 07/06/2021 às 17:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código A78F4D5.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE PIRACICABA  
FORO DE PIRACICABA  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Bernardino de Campos, 55, -, Dos Alemães - CEP 13417-901, Fone:  
(19) 3433-4177, Piracicaba-SP - E-mail: Piracicaba4cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1019342-87.2020.8.26.0451**  
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**  
Requerente: **Stavias Stanoski Terraplenagem Pavimentação e Obras Ltda**  
Requerido: **Avcap Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Na Pessoa do Sócio Adm. Nelson Peres**  
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
Oficial de Justiça: **Luis Fernando De Vasconcelo Souza (25408)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 451.2020/034332-3 dirigi-me ao endereço indicado, e lá estando, **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL INDICADO**, conforme **AUTO DE AVALIAÇÃO ANEXO**. O referido é verdade e dou fé. Piracicaba, 16 de fevereiro de 2021.

Número de Cotas: 01 Cota.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIS FERNANDO DE VASCONCELOS SOUZA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019342-87.2020.8.26.0451 e o código 9C1524.*

*Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES DE JESUS DA COSTA, liberado nos autos em 07/06/2021 às 17:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código A78F4D5.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE PIRACICABA  
FORO DE PIRACICABA

### AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO nº 1019342-87.2020.8.26.0451

4ª VARA CÍVEL

PROCESSO ORIGEM n.º 0017181-63.2019.8.26.0320  
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA – SP

Aos 15 dias do mês de fevereiro de 2021, nesta Comarca de Piracicaba/SP, diligenciei ao endereço indicado, e lá estando, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, a fim de dar cumprimento ao R. Mandado, expedido na ação de **Cumprimento de Sentença – Empreitada**, que STAVIAS-STANOSKI TERRAPL.PAV.E OBRAS LTDA move em face de AVCAP SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMEIRA LTDA AVENIDA JOSE DE SOUZA CAMPOS - 1º ANDAR, 321, CAMBUI - CEP 13025-320, CAMPINAS-SP, procedi à **AVALIAÇÃO** do imóvel indicado no mandado:

#### 1. Objeto da Avaliação:

Avaliação do bem de matrícula nº 120.099 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba-SP.

#### 2. Localização:

Sala Comercial: Avenida Independência, 1840, Nova América, CEP 13416-240, Piracicaba – SP, correspondente à sala nº 313, 3º andar, Piracicaba – SP

#### 3. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado:

Data da vistoria: 10/02/2021

**4.1) Caracterização da região:**

Trata-se de região inserida na zona urbana do Município de Piracicaba, ocupação predominantemente comercial, sendo umas das principais Avenidas da Cidade, Avenida Independência, 1840, denominado Head Tower, Alto, Piracicaba – SP

**4.1.1) Caracterização Física:**

A região é formada por construções de padrão construtivo médio, e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres alta, por se tratar de região central/Comercial.

**4.1.2) Serviços / Infraestrutura:**

É dotada de infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: energia elétrica, transporte coletivo, telefone, água e esgoto, pavimentação, internet, comércio, e etc.

**4.2) Caracterização do imóvel avaliando:**

O salão comercial, imóvel com área superficial de aproximadamente de 41,59m<sup>2</sup> (quarenta e um vírgula cinquenta e nove metros quadrados), sendo que no local segundo a porteira, encontra-se vazio, sendo que este oficial não teve acesso ao imóvel, nem as suas melhorias.

**5) Resultado da Avaliação:**

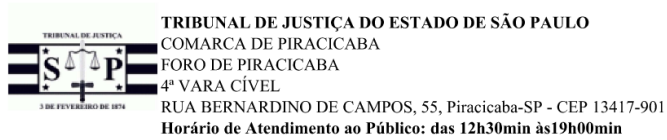
De acordo com os dados acima e informação, a avaliação foi embasada no valor praticado no mercado imobiliário de Piracicaba, para salão comercial na região em que está inserida, conforme informação obtidas nas imobiliárias de imóveis desta cidade, AVALIO o imóvel indicado de forma indireta, por estimativa e média de preço praticada, em **R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**.

Efetivada a avaliação, e para constar lavrei o presente Auto, que segue devidamente assinado.

[ASSINADO DIGITALMENTE]

LUIS FERNANDO DE VASCONCELOS SOUZA

Oficial de Justiça

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1019342-87.2020.8.26.0451**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**  
Requerente: **Stavias Stanoski Terraplenagem Pavimentação e Obras Ltda**  
Requerido: **Avcap Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda., Na Pessoa do Sócio Adm. Nelson Peres**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniela Mie Murata**

Vistos.

Efetivada a avaliação por oficial de justiça (fls. 19/21), restitua-se a deprecata à Comarca de origem, com as homenagens de estilo, em razão da possibilidade de leilão eletrônico, o que torna desnecessária a prática dos atos processuais subsequentes no foro da situação do imóvel.

Int.

Piracicaba, 31 de maio de 2021.

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

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA MIE MURATA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1019342-87.2020.8.26.0451 e o código 46F1F70.*

*Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES DE JESUS DA COSTA, liberado nos autos em 07/06/2021 às 17:44 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017181-63.2019.8.26.0320 e código A78F4D5.*