

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Otilio Marquezólo**, Oficial de Justiça/Avaliador Judicial, nos autos da Carta Precatória n.º 0001286.41.2022.8.12.0031, em que é Autora: **Ruff CJ Distribuidora de Petróleo Ltda** e requerido: **Otávio Auto Posto e Loja de Conveniência Ltda**, em tramite por este Juízo e Cartório, após as necessárias diligências e vistorias, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar laudo de avaliação a que chegou consubstanciado no seguinte:

### **LAUDO**

Que trata-se de avaliação dos bens imóveis pertencente a Mioko Furukawa Uchiyama, para fins a que se destina e que a seguir se descreve.

### **B E M A A V A L I A R / A V A L I A Ç Ã O**

(um) Imóvel urbano, determinado pela chacará n.º 11 com área de 4.566,20 M2, situado no loteamento da Vila Jary, nesta cidade e Comarca de Caarapó-MS, dentro das seguintes confrontações: NORTE: 141 mts., com a chacará n.º 08; SUL: 146 mts., com a chacara n.º 12; LESTE: 50 mts., com a travessa das Perobas; OESTE: 38,10 mts., com o córrego Engenho Velho. Matrícula n.º 07.740 do CRI local. Imóvel sem benfeitorias.

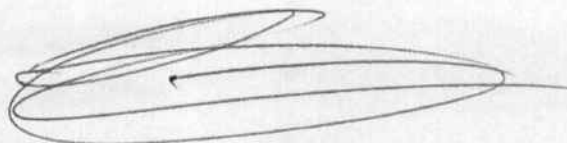
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CLAUDIA MACHADO ROJAS. Liberado nos autos digitais por E24463, em 08/05/2023 às 15:45:16. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001286-41.2022.8.12.0031 e o código AD5398B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO HENRIQUE CARDOSO DE PAULA, liberado nos autos em 10/05/2023 às 10:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000796-72.2018.8.26.0024 e código HDIFV1Y8.

Tendo em vista o exposto, mais informações  
obtidas no comércio local, conclui-se que o valor do bem deve ser assinado. fls. 390  
fixado: fls. 25

(um) Imóvel urbano, determinado pela chacará  
n.º 11 com área de 4.566,20 M2, situado no loteamento da Vila Jary,  
descrito acima, atribui-se o valor de R\$. 700.000,00  
(Setecentos Mil reais)

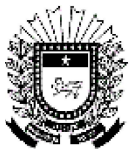
Caarapó-MS, 05 de Maio de 2023



Otilio Marquezolo  
Oficial de Justiça/Avaliador

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CLAUDIA MACHADO ROJAS. Liberado nos autos digitais por E24463, em 08/05/2023 às 15:45:16. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001286-41.2022.8.12.0031 e o código AD5398B.*

*Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO HENRIQUE CARDOSO DE PAULA, liberado nos autos em 10/05/2023 às 10:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000796-72.2018.8.26.0024 e código HDIFV1Y8.*



**CERTIDÃO – AVALIAÇÃO POSITIVA**

**Autos: 0001286-41.2022.8.12.0031**  
**Classe: Carta Precatória Cível - Intimação**  
**Exequente: Ruff Cj Distribuidora de Petróleo Ltda.**  
**Executado: Otavio Autoposto e Loja de Conveniencia Ltda e outro**  
**Oficial de Justiça: Otilio Marquezolo (491)**  
**Mandado nº 031.2022/004754-2**

Certifico que diligenciei, conforme abaixo descrito, e ali **AVALIEI** o(s)bem(s) determinado(s) no mandado, conforme laudo em anexo. Deixei de Intimar, por ter sido informado pela sua neta Luciana, que a mesma se encontra em Três Lagoas-MS, não sabe declinar o endereço residencial da mesma.

Caarapó-MS, 08 de maio de 2023.

Otilio Marquezolo (491)  
Analista Judiciário  
(assinado por certificação digital)

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Avaliação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Mioko Furukawa Uchiyama

Diligência:

05/05/2023 as 16:00 - local: Rua Ozório Pedroso,, nº 329 - Vila Jary (CEP 79940-000) - Caarapó/MS (distância 0 km)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTILIO MARQUEZULO. Liberado nos autos digitais por E24463, em 08/05/2023 às 15:45:21. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/esaj>, informe o processo 0001286-41.2022.8.12.0031 e o código AD52428.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO HENRIQUE CARDOSO DE PAULA, liberado nos autos em 10/05/2023 às 10:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000796-72.2018.8.26.0024 e código HDIFV1Y8.


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

COMARCA de Andradina

FORO DE ANDRADINA

2ª VARA

RUA PAES LEME, 2052, ., STELLA MARIS - CEP 16901-110, FONE: (18) 2122-2368, ANDRADINA-SP - E-MAIL: ANDRADINA2@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1000796-72.2018.8.26.0024**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ruff Cj Distribuidora de Patroleo Ltda**  
 Executado: **Otávio Auto Posto e Loja de Conveniência Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). GUILHERME FACCHINI BOCCHI AZEVEDO

**VISTOS...**

1. A avaliação de fls. 376/391 é de maio de 2023 de modo que antes do leilão o valor do imóvel deverá ser atualizado via IGP-M. Concedo o prazo de 15 (quinze) dias para que a parte exequente apresente tal cálculo nos autos.

2. Com a juntada intime-se a parte executada para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias.

3. Após o cumprimento dos parágrafos anteriores, não havendo impugnação, defiro a realização do leilão eletrônico do imóvel penhorado a fls. 175, objeto da matrícula 07.740.

**Nomeio, para realização da hasta pública, a empresa** Camila Tiemi Sanches Pereira - JUCESP 993- WWW.LEGISLEILOES.COM.BR , com sede na Avenida das Esmeraldas , 3895 - NY – 317 - Jardim Tangará - Marília - SP - CEP: 17516000, fone: (14) 997910606 - (11) 997371615 - (14) 998772338, e-mail: catiemisp@gmail.com e juridico@legisleiloes.com.br, para realizar a venda do (s) bem (ns) penhorado (s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede internet no site referido.

Proceda a serventia a nomeação junto ao portal dos auxiliares da justiça.

**A condução de pregão ficará a cargo do(a) leiloeiro(a), cujo nome deverá ser informado pela empresa nomeada**, cabendo a esta serventia providenciar a intimação do “gestor judicial” pelos e-mails acima informados e via portal dos auxiliares da justiça, para realizar a alienação eletrônica do bem penhorado ou arrecadado, com divulgação e captação de lances on-line e em tempo real, via internet.

**Considerando a penhora anterior (fls. 489/490), oficie-se à primeira vara de Andradina - SP (processo 1001340-60.2018.8.26.0024) cientificando acerca da realização de leilão neste processo.**

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão

### Parâmetros do cálculo

**Cálculo elaborado por:** Pedro Henrique Fregonesi Infante

**Data do cálculo:** 03/06/2025

### Parcela(s) Atualizada(s) Individualmente

**Índice Utilizado:** IGP-M até 05/2025 - Pró Rata

| Nº | Descrição | Data       | Valor Nominal         | Valor Atualizado      | Juros           | Total                 |
|----|-----------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| 1  | Parcela 1 | 01/05/2023 | 700000,00             | 732866,56             | 0,00            | 732866,56             |
|    |           |            | <b>R\$ 700.000,00</b> | <b>R\$ 732.866,56</b> | <b>R\$ 0,00</b> | <b>R\$ 732.866,56</b> |
|    |           |            |                       | <b>MULTA (0,00%)</b>  |                 |                       |
|    |           |            |                       | <b>HONORÁRIOS</b>     |                 | <b>R\$ 0,00</b>       |
|    |           |            |                       | <b>TOTAL</b>          |                 | <b>R\$ 732.866,56</b> |

**Cálculo Detalhado**

| Data       | Descrição | Valor da Parcela | Correção (%) | Valor Atualizado | Valor dos Juros | Total Atualizado |
|------------|-----------|------------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| 01/05/2023 | Parcela 1 | R\$ 700000,00    |              |                  |                 |                  |
| 31/05/2023 |           | R\$ 700000,00    | -1,84        | R\$ 687120,00    |                 | R\$ 687120,00    |
| 30/06/2023 |           | R\$ 687120,00    | -1,93        | R\$ 673858,58    |                 | R\$ 673858,58    |
| 31/07/2023 |           | R\$ 673858,58    | -0,72        | R\$ 669006,80    |                 | R\$ 669006,80    |
| 31/08/2023 |           | R\$ 669006,80    | -0,14        | R\$ 668070,19    |                 | R\$ 668070,19    |
| 30/09/2023 |           | R\$ 668070,19    | 0,37         | R\$ 670542,05    |                 | R\$ 670542,05    |
| 31/10/2023 |           | R\$ 670542,05    | 0,50         | R\$ 673894,76    |                 | R\$ 673894,76    |
| 30/11/2023 |           | R\$ 673894,76    | 0,59         | R\$ 677870,74    |                 | R\$ 677870,74    |
| 31/12/2023 |           | R\$ 677870,74    | 0,74         | R\$ 682886,99    |                 | R\$ 682886,99    |
| 31/01/2024 |           | R\$ 682886,99    | 0,07         | R\$ 683365,01    |                 | R\$ 683365,01    |
| 29/02/2024 |           | R\$ 683365,01    | -0,52        | R\$ 679811,51    |                 | R\$ 679811,51    |
| 31/03/2024 |           | R\$ 679811,51    | -0,47        | R\$ 676616,39    |                 | R\$ 676616,39    |
| 30/04/2024 |           | R\$ 676616,39    | 0,31         | R\$ 678713,90    |                 | R\$ 678713,90    |
| 31/05/2024 |           | R\$ 678713,90    | 0,89         | R\$ 684754,46    |                 | R\$ 684754,46    |
| 30/06/2024 |           | R\$ 684754,46    | 0,81         | R\$ 690300,97    |                 | R\$ 690300,97    |
| 31/07/2024 |           | R\$ 690300,97    | 0,61         | R\$ 694511,81    |                 | R\$ 694511,81    |
| 31/08/2024 |           | R\$ 694511,81    | 0,29         | R\$ 696525,89    |                 | R\$ 696525,89    |
| 30/09/2024 |           | R\$ 696525,89    | 0,62         | R\$ 700844,35    |                 | R\$ 700844,35    |
| 31/10/2024 |           | R\$ 700844,35    | 1,52         | R\$ 711497,18    |                 | R\$ 711497,18    |
| 30/11/2024 |           | R\$ 711497,18    | 1,30         | R\$ 720746,65    |                 | R\$ 720746,65    |
| 31/12/2024 |           | R\$ 720746,65    | 0,94         | R\$ 727521,67    |                 | R\$ 727521,67    |
| 31/01/2025 |           | R\$ 727521,67    | 0,27         | R\$ 729485,97    |                 | R\$ 729485,97    |
| 28/02/2025 |           | R\$ 729485,97    | 1,06         | R\$ 737218,53    |                 | R\$ 737218,53    |
| 31/03/2025 |           | R\$ 737218,53    | -0,34        | R\$ 734711,98    |                 | R\$ 734711,98    |
| 30/04/2025 |           | R\$ 734711,98    | 0,24         | R\$ 736475,29    |                 | R\$ 736475,29    |
| 31/05/2025 |           | R\$ 736475,29    | -0,49        | R\$ 732866,56    |                 | R\$ 732866,56    |
| 03/06/2025 |           | R\$ 732866,56    | 0,00         | R\$ 732866,56 *  |                 | R\$ 732866,56    |

**TOTAIS****R\$700.000,00****R\$732.866,56****R\$ 0,00****R\$ 732.866,56****MULTA  
(0,00%)****HONORÁRIOS****R\$ 0,00****TOTAL****R\$ 732.866,56**

(\*) Conforme entendimento do STJ, o **valor atualizado** de uma parcela **não pode ser inferior ao valor nominal** da mesma. Portanto, caso a média do índice de correção seja negativa no período, **será considerado o valor nominal (ou original) da parcela.**