



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

Processo: 0025635-85.2021.8.26.0506

Assunto: Cumprimento de sentença - Obrigações

Exequente: Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira

Executado: Aline Pires Ribeiro Roque

Em atendimento a determinação de V. Exa. elaboramos o Parecer Técnico Mercadológico.

O imóvel avaliado é um apartamento de número 34, localizado no 2º andar, do bloco C do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto “F”, CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA, situado nesta cidade, na Avenida Presidente João Goulart, nº 599, com uma área real privativa de 44,89 metros quadrados.

O referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob o nº 262.984 e devidamente Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob o nº 122.542.

Após vasta pesquisas nas imobiliárias que transacionam com maior ênfase essa região e embora o morador não tenha permitido nossa entrada no local, alegando sua esposa estar doente, os apartamentos do “CDHU” **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO**, tem o mesmo padrão, e consideramos a metragem e tipologia do apartamento, que possui, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 1 vaga de garagem, e também uma quadra poliesportiva, espaço gourmet, bicicletário e portaria nas áreas comuns do condomínio, pudemos constatar, valores entre R\$ 90 mil à 120 mil.











O porteiro nos relatou que foi vendido um apartamento no mês passado por 90 mil e encontramos alguns anúncios desse condomínio de apartamentos que foram a leilão e também uma avaliação de R\$ 126 mil conforme segue abaixo.

Com essa informação, pudemos ver que, se a média de valores encontrado no Conjunto Habitacional Ribeirão Preto “F”, CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA, para apartamentos com 44,89 m², originalmente com 1 vaga, é de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), confirma assim o valor de venda para o apartamento no 2º andar no referido condomínio.

CONCLUSÃO

O Valor de Mercado atribuído ao **apartamento nº 34 localizado no 2º andar, do bloco C do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto “F”, CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA**, situado nesta cidade, na Avenida Presidente João Goulart, nº 599, com uma área real privativa de **44,89 metros quadrados**, Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 262.984, e Matriculado sob o nº 122.542 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto é de **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais).

ENCERRAMENTO

Nada mais para o momento.



Termos em que

P. Deferimento

Ribeirão Preto 06/10/2023

Camila Baldo Jorge



3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA dos bens abaixo descritos, conhecimento de eventuais interessados na lide e de intimação do executados **MARCOS ANTÔNIO JUVENCIO (CPF/MF nº 071.338.008-02)**, **REGINA HELENA DE SOUZA JUVENCIO (CPF/MF nº 059.005.928-98)**, bem como do exequente **CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA (CNPJ/MF nº 07.772.465/0001-00)**, do interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO (CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56)**.

O MM. Juiz de Direito Cássio Ortega De Andrade, da 3ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de Execução De Título Extrajudicial – Obrigações ajuizada por **CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA (CNPJ/MF nº 07.772.465/0001-00)** contra **MARCOS ANTÔNIO JUVENCIO (CPF/MF nº 071.338.008-02)**, **REGINA HELENA DE SOUZA JUVENCIO (CPF/MF nº 059.005.928-98)**, processo nº **1021426-32.2016.8.26.0506**, nos termos do Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2009, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:



DO LEILÃO

O leilão será conduzido em duas praças. A 1ª praça terá início em 28 de junho de 2021 às 13h00min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguirá-se sem interrupção, iniciando-se em 01 de julho de 2021 às 13h00min e se encerrará em 05 de agosto de 2021 às 13h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, atualizado até a presente data pela Tabela Prática do TJSP.

Conforme dispõe o art. 895 do Código de Processo Civil, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado: (I) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação atualizada, (II) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada. A proposta deverá ser encaminhada diretamente ao juízo ou ao e-mail: contato@lut.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos



<https://www.lut.com.br/>