



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

AUTO DE AVALIAÇÃO

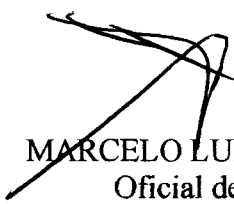
Aos 06 dias do mês de maio de 2024, nesta Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, em cumprimento ao r. mandado, extraído dos autos pertinentes ao processo nº 1000137-36.2019.8.26.0539, em que BANCO DO BRASIL S/A move **contra** STEFANIA DE LIMA MARTINS – EPP E OUTROS, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel de propriedade do(s) executado(s) a seguir descrito:

1- “uma casa residencial de morada, construída de tijolos, coberta de telhas, situada à Rua Agenor Camargo, nº 331, na vila Saul, nesta cidade e seu respectivo terreno que mede 11 metros de frente por 22 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a mencionada Rua, descrito na matrícula nº 328 do cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo.”

Avaliação feita com base em pesquisas no mercado imobiliário desta cidade, usando método comparativo direto de dados de mercado, levando em consideração tamanho, grau de conservação e localização do imóvel.

Constatado que o imóvel se encontra em precário estado de conservação, sem uso e com construção que é bastante antiga.

Isto posto, comparando este imóvel com imóveis no bairro, tanto residenciais, quanto terrenos postos à venda em imobiliárias desta cidade, e pelo seu grau de conservação, AVALIO este imóvel acima em R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais).


MARCELO LUIZ MARIANO
Oficial de Justiça
Mat. 357.347-7

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel Residencial

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização

Interessado: STEFANIA DE LIMA MARTINS – EPP E OUTROS


André Zapatero Spatti

Corretor de Imóveis – Avaliador de Imóveis

Creci nº 90.264 e CNAI 17.464

Fone: 14 99196-0770 - E-mail: andre@andrespatticorretor.com.br

19 de junho de 2024.

André Zapatero Spatti, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 90.264 e CNAI 17.464, com escritório profissional localizado na Avenida Isaltino do Amaral Carvalho, 2120, Jaú-SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

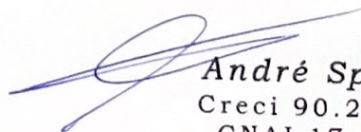
A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

METODOLOGIA UTILIZADA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, está localizado à Rua Agenor de Camargo, 331, Vila Saul, Cidade de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula de nº 328, nos seguintes termos:


André Spatti
Creci 90.264-F
CNAI 17.464

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uma casa residencial, de moradia, construída de tijolos e coberta de telhas, com seu respectivo terreno medindo 11 de metros de frente e fundos por 22,00 metros nas laterais, perfazendo um total de 242,00 metros quadrados.

DO TERRENO: 242,00 metros quadrados

DA CONSTRUÇÃO: 187,00 m²

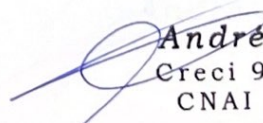
CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de infra-estrutura completa (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo).

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.


André Spatti
 Creci 90.264-F
 CNAI 17.464

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**CONCLUSÃO**

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do terreno do imóvel avaliando = 242,00 metros quadrados x R\$ 400,00 o valor do metro quadrado = R\$ 96.800,00 (noventa e seis mil e oitocentos reais).

Valor da construção do imóvel avaliando = 187,00 metros quadrados
Casa necessita de muita reforma, portanto foi considerado o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a construção atual.

Valor Terreno + construção = R\$ 146.800,00 (cento e quarenta e seis mil e oitocentos reais).

Valor do imóvel avaliando (terreno + construção) = R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

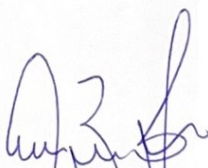
R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).


André Spatti
Creci 90.264-F
CNAI 17.464

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)** admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

19 de junho de 2024.



André Zapatero Spatti

Corretor de Imóveis – Avaliador de Imóveis

Creci nº 90.264 e CNAI 17.464

Fone: 14 99196-0770 - E-mail: andre@andrespatticorretor.com.br

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Terrenos - Lote - Vila Saul - Santa Cruz do Rio Pardo **R\$ 100.000,00.** Cód.: 1158
(imobstatus.com.br)

Excelente terreno na Vila Saul, em Santa Cruz do Rio Pardo-SP!

Lote inteiro, com área de **242,00 metros quadrados**, sendo 11,00 metros de frente por 22,00 metros da frente aos fundos

Terreno plano, escriturado, registrado, pronto para construir!

Mais Informações: (14) 3372-2528 / (14) 3372-1790 / (14) 99743-9789 (Eduardo/Vendas) /
vendas@imobstatus.com.br



André Spatti
Creci 90.264-F
CNAI 17.464

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Andre Zapatero Spatti
- **Qualificação:** Corretor e Avaliador de Imóvel
- **CRECI:** 90.264 SP
- **CNAI:** 17.464
- **Formação Profissional:** bacharel em Direito, corretor e Avaliador de imóvel
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2008, com larga experiência na compra e venda de imóveis, locação e avaliação.
- **Endereço:** Avenida Isaltino do Amaral Carvalho, 2120
- **Telefone:** 14 99196-0770
- **E-mail:** Andre@andrespatticorretor.com.br

 André Spatti
Creci 90.264-F
CNAI 17.464

Relatório Fotográfico



André Spatti
Creci 90.264-F
CNAI 17.464



PARECER TECNICO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente PARECER TECNICO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL, a **ERNESTO IMÓVEIS**, com sua sede à Rua Catarina Etsuco Umezu, nº 398 – Centro, inscrita no CNPJ nº 40.298.227/0001-80 e seu Creci nº 37.976-J, por seu corretor responsável HUGO RAFAEL ALVIM NICOLINI, brasileiro, casado, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 201.206-F, portador do RG nº 29.780.493-5-SSP-SP e do CPF/MF nº 261.572.468-12, residente e domiciliado à Rua Joaquim Manoel de Andrade, nº 1172 – Chácara Peixe, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo-S.P., declaro para os devidos fins que a pedido da parte interessada compareci no imóvel à Rua Agenor de Camargo, nº 331–no bairro denominado Vila Saul, no município e comarca de Santa Cruz do Rio Pardo-S.P..

IMÓVEL AVALIADO:

Uma casa residencial, de moradia, construída de tijolos e coberta de telhas, localizada à Rua Agenor Camargo, nº 331 – Vila Saul, com seu respectivo terreno medindo 11,00 (onze) metros de frente por 22,00 (vinte e dois) metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a mencionada Rua, perfazendo uma area total do terreno de 242,00 metros quadrados e área total de construção de 187,00 m².

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel localiza-se à Rua Angenor Camargo, nº 331, no bairro denominado Vila Saul, no município e comarca de Santa Cruz do Rio Pardo-S.P.

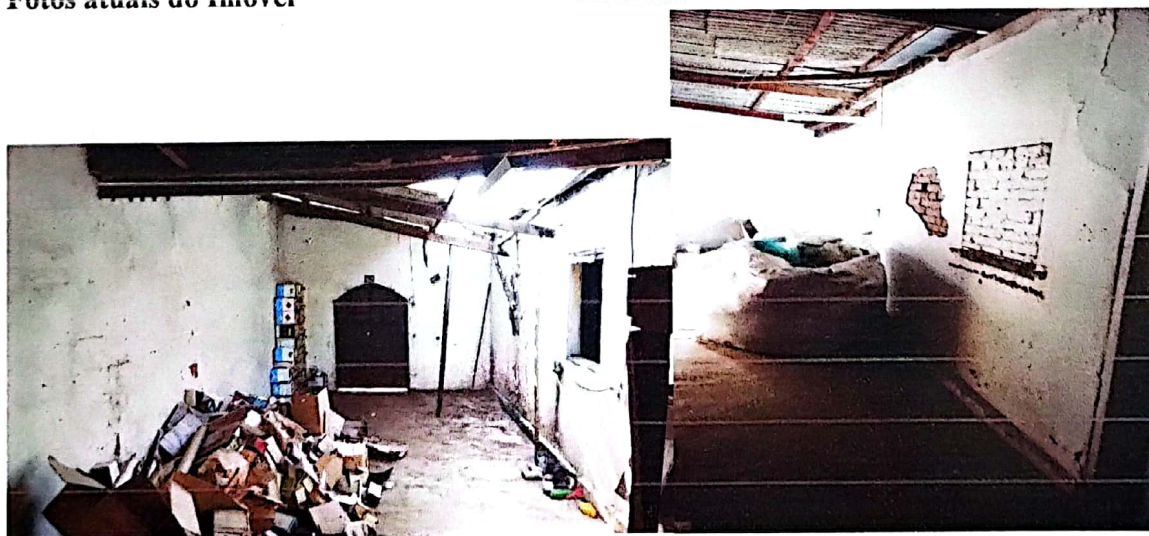
DO REGISTRO:

O imóvel encontra-se devidamente matriculado, no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo-SP, sob nº 328.

DO CADASTRO:

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Rio Pardo, sob nº 15.918.

Fotos atuais do Imovel



**CONCLUSÃO:**

Conclui-se, através do método comparativo, por ser o apropriado para o local em questão, que se baseia na pesquisa de transações imobiliárias nesta região, o tipo do lote de terreno, as vias de acesso, o estado das benfeitorias, sua localização, a capacidade de uso, e a situação do mercado imobiliário comercial nessa determinada região de Santa Cruz do Rio Pardo-SP, que o valor estimado do imóvel **para venda é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

Por Ser Verdade, assino o presente Laudo.
Santa Cruz do Rio Pardo, 24 de Junho de 2024.

ERNESTO IMÓVEIS
Corretor Resp: **Hugo Rafael Alvim Nicolini.**
CRECI 201.206 - F - 2ª REGIÃO.

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

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

1ª VARA CÍVEL

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzparado1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1000137-36.2019.8.26.0539**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**
 Executado: **Stefania de Lima Martins - Epp e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rafael Martins Donzelli**

Vistos.

Consoante se verifica dos autos, não há justificativa plausível para acolher a impugnação oferecida pela parte devedora. Na esteira da manifestação do Oficial de Justiça, corroborada pelos laudos do assistente técnico da parte devedora, o imóvel encontra-se em situação precária de conservação, impedindo que a estimativa de avaliação seja superior àquela de fls. 469, no montante de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Além disso, mesmo que tome por base os terrenos das imediações, um edifício em condições precárias, com potencial necessidade de demolição, tem menor número virtual de compradores do que um terreno pronto para ser construído, mesmo porque as despesas podem alcançar patamares maiores, até mesmo no aspecto tributário.

Ante o exposto, **homologo** o valor de avaliação de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), sendo desnecessária a realização de perícia técnica.

Por sua vez, defiro o pedido da exequente e nomeio para realização do leilão a gestora de sistema de alienação judicial eletrônica **LEGIS LEILÕES**, representada pela leiloeira oficial **Camila Tiemi Sanches Pereira** – **www.legisleiloes.com.br** (que,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzparado1cv@tjsp.jus.br

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

conforme consta, é autorizada e credenciada pela JUCESP, e habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), para realizar a venda do bem penhorado nestes autos, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do sítio da internet www.legisleiloes.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São. Atente-se a leiloeira para as providências estabelecidas nos artigos 884 e 886 do CPC.

Tendo em vista a sistemática adotada pelo Código de Processo Civil, agora o leilão é único e deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 03 dias o primeiro e 20 dias o segundo, devendo o bem ser apregoado pelo preço mínimo que o Juízo fixar (art. 886, II, CPC).

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. **No segundo pregão será considerado vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, que desde já fica fixado em valor inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada do bem imóvel.** O percentual mais reduzido se justifica pela condição precária do bem, já apontada anteriormente nesta decisão.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, sua proposta, nos termos do artigo 895 do CPC. Se houver mais de um pretendente, observar-se-á o estatuído pelo artigo 892, parágrafo 2º, do CPC. Como o imóvel admiti cômoda divisão, observe-se, ainda, o estatuído pelo artigo 894 do CPC.

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

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

1ª VARA CÍVEL

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br

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

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação (lance vencedor), a ser paga pelo arrematante à vista, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados [artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 266 das NSCGJ].

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 eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, todos do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

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

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

1ª VARA CÍVEL

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzparado1cv@tjsp.jus.br

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

- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; e

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal atrás mencionado, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (artigo 887 do CPC), devendo ser observados os requisitos do artigo 886 do CPC, contendo descrições detalhadas e, sempre que possível, ilustradas do bem, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial (artigo 887 § 2º, CPC).

Como houve alteração de endereço do devedor (vide fls. 43/44), nos moldes do artigo 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a intimação será realizada pelo próprio Edital de Leilão, observados os prazos previstos na legislação de referência.

Caberá à Gestora Judicial nomeada a inserção das informações competentes no portal do gestor judicial para conhecimento de todos os interessados.

Valendo esta decisão como ofício, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obterem, diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO****FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO****1ª VARA CÍVEL**

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br

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

Oportunamente, por carta com aviso de recebimento, intime-se a parte executada, bem como a credora hipotecária, das datas, locais e forma de realização do leilão do bem imóvel descrito no auto de penhora. Cientifique-se, ainda, a própria Fazenda exequente.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Registre-se que se a executada não for encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras do Provimento serão dirimidas por este Juízo competente para a alienação.

Ciência desta decisão, por e-mail, à Gestora Judicial, encaminhando-se as cópias necessárias.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação da executada e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santa Cruz do Rio Pardo, 21 de outubro de 2024.

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