

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### A Zuk Leilões

**Processo nº: 0004495-28.2022.8.26.0322** da 2ª Vara Cível Foro de Lins-SP  
**Exequente: Sérgio Luis Akira Futata.**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel:**

#### 1) IMÓVEL

Um terreno designado como lote nº 05 da quadra AI do bairro EcoPark Cantoni, localizado à Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com área de 242,00 mt<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº54.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Lins-SP.

Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

**R\$85.000,00 ( Oitenta e cinco mil reais).**

#### CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três à seis meses.

#### COMPARATIVO:



Centro, Lins - SP  
Lote/Terreno à Venda, 242m<sup>2</sup>  
242 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
R\$ 70.000  
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

1. Casa com 242 m<sup>2</sup> de área:
  - Valor: R\$ 70.000.000
  - Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-lins-242m2-venda-RS70000-id-2624614757/>



2. Terreno 220 m<sup>2</sup> de área:
  - Valor: R\$ 130.000.000
  - Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bairros-lins-220308m2-venda-RS130000-id-2712145111/>



3. Terreno com 242 m<sup>2</sup> de área:
  - Valor: R\$ 350500.000
  - Link: <https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-242-m-por-70000-eco-park-cantoni-guaicara-sao-paulo/TE0140-PRJZ>

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 26 de Maio de 2024.

**AVALIADOR:**

**Márcia Regina de Nicola**  
**CRECI-SP 59.991**

## Avaliação Sra Márcia Regina ZUK 4495-28.docx

Documento número #2d055894-12ff-4023-a3fe-0482315349b3

Hash do documento original (SHA256): 0ad1526bfa15d6ee1e186ac78cff1eac4f3f0b0ebc14461b2ea9e05948a1d1b9

## Assinaturas

✓ **Marcia Regina de Nicola**

CPF: 039.499.278-40

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2024 às 16:51:26



## Log

- 26 mai 2024, 14:31:27 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 2d055894-12ff-4023-a3fe-0482315349b3. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2024 (14:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2024, 14:31:27 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: marcianicolle@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcia Regina de Nicola.
- 26 mai 2024, 16:51:27 Marcia Regina de Nicola assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail marcianicolle@gmail.com. CPF informado: 039.499.278-40. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d07561(...), vide anexo 26 mai 2024, 16-51-26.png. IP: 201.1.212.154. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8419453 e longitude -46.1344398. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.870.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2024, 16:51:30 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2d055894-12ff-4023-a3fe-0482315349b3.



### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 2d055894-12ff-4023-a3fe-0482315349b3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Marcia Regina de Nicola

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 26 mai 2024 às 16:51:26

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d07561(...)



Marcia Regina de Nicola  
26 mai 2024, 16-51-26.png

## Laudo de Avaliação Imobiliária

Sra. **MARIA TEREZA ARIETA**, brasileira, casada, corretora de imóveis, inscrita no CPF/MF nº 407.380.378-69, com CRECI nº 106.780, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentação anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário da Cidade de Guaiçara/SP.

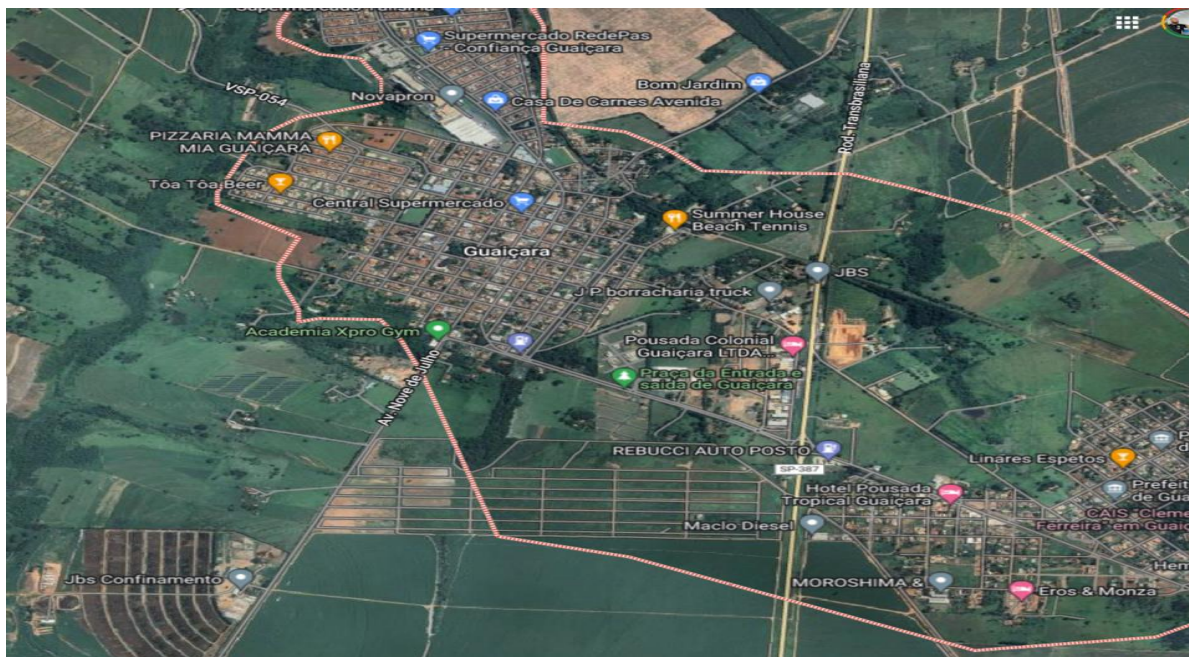
### O REQUERENTE

O Presente Laudo de Avaliação Imobiliária fora requerido pela **Zuk Leilões** referente ao processo nº: **Processo nº: 0004495-28.2022.8.26.0322** da 2ª Vara Cível Foro de Lins-SP.

Exequente: **Sérgio Luis Akira Futata..**

### O IMÓVEL

Um terreno designado como lote nº 05 da quadra AI do bairro EcoPark Cantoni, localizado à Rua Rosângela Aparecida dos Santos Oliveira, Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com área de 242,00 m<sup>2</sup>, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº54.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Lins-SP.



## DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constante na referida matrícula.



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP**

**WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA**

**OFICIAL**

Rua Luiz Gama, 665 - Centro - Lins - SP - CEP 16.400-080 - Fone: (14) 3532-3287 e-mail: regimoveis@terra.com.br



1199253C30142414BN1QF224B

EIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO CNS / CNJ nº 11.992-5)	<p><b>REGISTRO GERAL</b></p> <p><b>LIVRO Nº 2 KG</b></p>	<p>MATRÍCULA: <b>54.922</b>    FICHA: <b>01</b></p> <p>Lins, 16 de fevereiro de 2023</p>
	<p>MUNICÍPIO : Guaíçara</p>	<p>Oficial</p>
	<p>LOCALIZAÇÃO: Rua Rosângela Aparecida dos Santos Oliveira</p>	
	<p>CADASTRO MUNICIPAL :</p>	
<p><b>Imóvel: Um terreno, designado como lote nº 05 (cinco) da quadra AI (Á-1) do bairro Eco Park Cantoni, localizado à Rua Rosângela Aparecida dos Santos Oliveira, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Rua Rosângela Aparecida dos Santos Oliveira, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 04, do lado esquerdo mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 06; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 36, perfazendo uma área de 242,00 m².</b></p>		
<p>Proprietário: <b>EMPRESAMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA</b>, inscrito no CNPJ sob nº 21.651.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, aptº 03, Centro, Guaíçara-SP.</p>		
<p>Registro anterior: R10/M-44.141, livro 2-ID, data: 26/10/2017.</p>		
<p>Selo digital: 1199253110002902V1AIB4231</p>		
<p>O Oficial, <span style="float: right;">(Wagner Luiz Gonzaga Mota)</span></p>		
<p>Av. 1/M-54.922 - Escrições Urbanísticas - Sobre os lotes integrantes</p>		

## **DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL**

O Ecopark Cantoni, situado em Guaiçara, SP, oferece uma infraestrutura moderna com ruas pavimentadas e boa iluminação pública, criando um ambiente seguro e agradável. A área é cercada por espaços verdes, proporcionando um ambiente saudável para os moradores. O bairro é bem localizado, com fácil acesso a escolas, supermercados e áreas de lazer, além de ser bem conectado por vias principais que facilitam o deslocamento. A combinação de tranquilidade e conveniência torna a região atraente para investimentos imobiliários e residenciais.

## **DO PREÇO**

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

**PREÇO DO IMÓVEL:** adotaremos o valor de **R\$85.000,00** ( Oitenta e cinco mil reais).

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

## **FONTES E COMPARAÇÃO**

**Lote Eco Park Cantoni - plano** R\$ 120.000  
242m<sup>2</sup>  
Direto com o proprietário  
Guaicara, Centro | Ontem, 16:39

**Terreno data 300m<sup>2</sup>** R\$ 35.000  
300m<sup>2</sup>  
Direto com o proprietário  
Guaicara | 22 de mai, 12:14

**Terreno Guaicara / Lins- Vila da Saude 270m<sup>2</sup>** R\$ 65.000  
270m<sup>2</sup>  
Direto com o proprietário  
IPTU R\$ 70  
Guaicara | 15 de mai, 12:25

<https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/compra/estado-sp/regiao-de-bauru-e-marilia/guaicara>

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 26 de Maio de 2024.

**Maria Tereza de Nicola Arieta**  
**CRECI F: 106.780**

## Laudo Processo 0004495 Dra Tereza.docx

Documento número #13bd458b-d13b-4661-bf20-dc27a160af21

Hash do documento original (SHA256): b7ca78a5c69c4d283c897747c49a2223d24f64f32eccbc1708092f20557f2fc4

## Assinaturas

✓ **Maria Tereza De Nicola Arieta**

CPF: 407.380.378-69

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2024 às 14:46:28

## Log

- 26 mai 2024, 14:32:17 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 13bd458b-d13b-4661-bf20-dc27a160af21. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2024 (14:31). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2024, 14:32:18 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: mtnicola@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Tereza De Nicola Arieta e CPF 407.380.378-69.
- 26 mai 2024, 14:46:28 Maria Tereza De Nicola Arieta assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail mtnicola@hotmail.com. CPF informado: 407.380.378-69. IP: 170.247.37.250. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8286074 e longitude -46.1243981. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.870.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2024, 14:46:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 13bd458b-d13b-4661-bf20-dc27a160af21.



### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 13bd458b-d13b-4661-bf20-dc27a160af21, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**A Zuk Leilões**

**Processo nº: 0004495-28.2022.8.26.0322 da 2ª Vara Cível Foro de Lins-SP**  
**Exequente: Sérgio Luis Akira Futata.**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel:**

### 1) IMÓVEL

Um terreno designado como lote nº 05 da quadra AI do bairro EcoPark Cantoni, localizado à Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com área de 242,00 mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº54.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Lins-SP.

**DOCUMENTAÇÃO** Matrícula 54.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Lins, informações extraídas do processo em comento:

<b>REGISTRO GERAL</b>	MUNICÍPIO : Guaíçara	MATRÍCULA: 54.922	FICHA: 01
	LIVRO Nº 2 KS	Lins, 16 de fevereiro de 2023	
LOCALIZAÇÃO: Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira			
CADASTRO MUNICIPAL :			
<p><b>Imóvel:</b> Um terreno, designado como lote nº 05 (cinco) da quadra AI (á-a) do bairro Eco Park Cantoni, localizado à Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, no Município de Guaíçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 04, do lado esquerdo mede 22,00 metros confrontando com o lote nº 06; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 36, perfazendo uma área de 242,00 m².</p> <p>Proprietário: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 27.651.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, aptº 03, Centro, Guaíçara-SP.</p> <p>Registro anterior: R10/M-44.141, livro 2-ID, data: 26/10/2017.</p> <p>Selo digital: 1199253110002902V1AIB4231</p> <p>O Oficial, <i>Wagner Luiz Gonzaga Mota</i> (Wagner Luiz Gonzaga Mota)</p>			
<p><b>Av.1/M-54.922 - Restrições Urbanísticas</b> - Sobre os lotes integrantes do loteamento incide a seguinte restrição: os lotes de nºs 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "A" (á), 01 (um) à 19 (dezenove) da quadra "B" (b), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra E (é), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "F" (efe), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "L" (le), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "M" (me), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "S" (esse), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "T" (tê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Z" (zê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AA" (á-á), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AG" (á-gê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AH" (á-agá), 01 (um) da quadra "AE" (á-ele), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AM" (á-eme), 01 (um) à 21 (vinte e um) da quadra "AN" (á-ene), 01 (um) à 03 (três) e de 20 (vinte) à 35 (trinta e cinco) da quadra "AO" (á-o) 01 (um) à 03 (três) da quadra "AP" (á-pê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AQ" (á-qué), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AR" (á-erre) de 09 (nove) à 22 (vinte e dois) da quadra "AS" (á-esse) são de uso exclusivamente comercial e os demais de uso residencial. (Selo digital: 1199253110002902QRCP23J). Lins, 16 de fevereiro de 2023. O Oficial, <i>Wagner Luiz Gonzaga Mota</i></p>			

## 2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

O Ecopark Cantoni é um loteamento localizado em Guaíçara, SP. É um bairro planejado que oferece infraestrutura moderna e um ambiente tranquilo, ideal para famílias e pessoas que buscam qualidade de vida. O loteamento possui ruas asfaltadas, iluminação pública, áreas verdes e proximidade com serviços essenciais, como escolas e supermercados. A localização é estratégica, permitindo fácil acesso ao centro da cidade e a outras áreas urbanas próximas. O Ecopark Cantoni é uma opção atraente para investimentos imobiliários e construção de residências.



### Características do Ecopark Cantoni

Localização: Guaíçara, SP

Infraestrutura: Ruas asfaltadas, iluminação pública, áreas verdes

Proximidade: Serviços essenciais como escolas e supermercados

Ambiente: Tranquilo e ideal para famílias

### 3) COMPARATIVO DE MERCADO:

Imóveis Utilizados para Comparação:

São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Lins

15/04 às 16:34 |



R\$ 78.000

Venda

Chat

Casaresidenciaisaupe

Último acesso há 22 horas

Na OLX desde junho de 2016

Jardim Shangri Lá, Bauru - SP

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Excelentes lotes planos - loteamento novo

Lotes planos - 11x22 (244 m<sup>2</sup>)  
Ótima localização no empreendimento  
Podem ser vendidos separadamente ou junt...  
[Ver descrição completa](#)

1. Terreno com 244m<sup>2</sup>:
  - Valor: R\$ 78.000,00
  - Preço por metro quadrado: R\$ 319,67/m<sup>2</sup>
  - Fonte: OLX [https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/excelentes-lotes-planos-loteamento-novo-1296539608?lis=listing\\_1100](https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/excelentes-lotes-planos-loteamento-novo-1296539608?lis=listing_1100)



São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Lins

25/04 às 14:18



R\$ 80.000

Venda

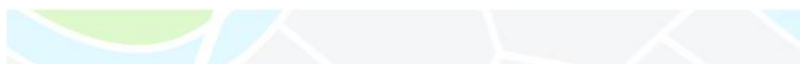
(18) Exibir telefone

Enviar mensagem

Terreno Urbano (Guaíçara/SP.) Matrícula: 51.078, 51.079, 51.081, 54.818

4 Terrenos de 242,00 m<sup>2</sup> no Condomínio Residencial Eco Park Cantoni.

### Localização



PROFISSIONAL

Sicoob...

Último acesso há 2 dias

Na OLX desde janeiro de 2024

Guaíçara

Acessar perfil do anunciante

2. Terreno com 242,00 m<sup>2</sup> de área:
  - Valor: R\$ 80.000.000
  - Preço por metro quadrado: R\$ 330,57m<sup>2</sup>
  - Fonte: [https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-urbano-guaicara-sp-matricula-51-078-51-079-51-081-54-818-1281772983?lis=listing\\_1100](https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-urbano-guaicara-sp-matricula-51-078-51-079-51-081-54-818-1281772983?lis=listing_1100)



São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Lins

25/04 às 14:04 |



R\$ 400.000

Venda

(18) [Exibir telefone](#)

**Enviar mensagem**

### Terreno Urbano (Guaicara/SP.) Matrícula: 48.782

Um terreno de no Condomínio Residencial Eco Park Cantoni. Área: 829,11 m<sup>2</sup>

**PROFISSIONAL**  
**Sicoob...**  
Último acesso há 2 dias

3. Terreno com 829,11m<sup>2</sup> de área:
  - Valor: R\$ 400.000,00
  - Preço por metro quadrado: R\$ 482,44/m<sup>2</sup>
  - Fonte: [https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-urbano-guaicara-sp-matricula-48-782-1281774191?rec=a&lis=vi\\_web%7C1100%7Cwho\\_saw\\_also\\_saw%7C0](https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-urbano-guaicara-sp-matricula-48-782-1281774191?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0)

#### 4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, utilizando o método de comparativo mercado, avaliamos o imóvel:

Valor médio:

Cálculo do Valor Médio por Metro Quadrado

Média = 377,56 R\$/m<sup>2</sup>

Avaliação do Imóvel

Valor Estimado = R\$91.369,52 defasagem 10%

**Portanto, o valor estimado do imóvel é de aproximadamente R\$82.232,56.**



## 6 ) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

Fora aplicada a defasagem ao valor de mercado em 10%, uma vez que existem diversas unidades à venda, bem como situação de oferta atual do loteamento.

## 7) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMT Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

## FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)

Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)

PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes ( Fundação Don Cabral)

Formação G4 Sales

Formação G4 CX

CRECI-SP 240.142

São Paulo 26 de maio de 2024

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

## Laudo Processo 4495-28.2022.docx

Documento número #c9afae70-24ab-4563-a36c-f40ca08d59bc

Hash do documento original (SHA256): 03f1de8767f11dc1b456cdd5b467909ccb67f18fff0d95b8190ce89fb5ed5ebd

## Assinaturas

### Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 26 mai 2024 às 14:34:24

## Log

- 26 mai 2024, 14:33:06 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número c9afae70-24ab-4563-a36c-f40ca08d59bc. Data limite para assinatura do documento: 25 de junho de 2024 (14:32). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 26 mai 2024, 14:33:06 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 26 mai 2024, 14:34:24 Bruno Henrique De Nicola Ferreira Dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtip.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. IP: 179.110.170.208. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.9468544 e longitude -46.3273984. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.870.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 26 mai 2024, 14:34:25 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c9afae70-24ab-4563-a36c-f40ca08d59bc.



### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c9afae70-24ab-4563-a36c-f40ca08d59bc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LINS**  
**FORO DE LINS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro  
 CEP: 16400-920 - Lins - SP  
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004495-28.2022.8.26.0322**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Sérgio Luis Akira Futata e outros**  
 Executado: **Empreendimento Imobiliário Eco Park Cantoni Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr(a). LICIA EBURNEO IZEPPE PENA

Vistos.

**HOMOLOGO** a avaliação do bem no valor médio de R\$ 84.077,52, conforme fls. 115/131.

No mais, **DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico**, nos termos dos arts. 879, inciso II, e 882, ambos do CPC, e, para realização do leilão, **nomeio o(a) Leiloeiro(a) Judicial CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA - JUCESP 993 - WWW.LEGISLEILOES.COM.BR**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O(a) leiloeiro(a) deverá ser previamente contatado(a) para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica dos bens penhorados nos autos (fls. 95/96), por meio do endereço eletrônico WWW.LEGISLEILOES.COM.BR.

O procedimento do leilão será regulado pelo disposto nos arts. 886 a 903 do CPC, assim como pelo art. 250 e seguintes das NSCGJ.

A fim de conceder melhor efetividade ao procedimento, passo a descrever algumas das observações a serem tomadas pelos sujeitos e auxiliares:

1) O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, **por valor não inferior a 50% da avaliação ou, sendo o imóvel de incapaz, por valor não inferior a 80% da avaliação**. A atualização deverá ser realizada pelo(a) leiloeiro(a), que obedecerá a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

2) Fixo a comissão do(a) leiloeiro(a) em 5% sobre o valor da arrematação, a ser



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LINS**  
**FORO DE LINS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro  
CEP: 16400-920 - Lins - SP  
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 266 das NSCGJ).

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas (art. 252 das NSCGJ).

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.

O pagamento do lance pelo arrematante deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (art. 892 do CPC), salvo requerimento nos termos do art. 895 do CPC, verbis:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

3) No que concerne à publicidade da hasta pública, compete ao Leiloeiro comprovar nos autos a tomada das medidas pertinentes para assegurar sua ampla divulgação, afigurando-se obrigatória, minimamente, a publicação do edital pelo Leiloeiro em jornal de ampla circulação, bem como na rede mundial de computadores, no sítio do gestor. Faz-se necessária, outrossim, a afixação do edital na sede do Juízo pela z. Serventia, em local de costume, o que deverá ser providenciado assim que aprovada a minuta de edital a ser apresentada pelo Leiloeiro em conformidade com a presente decisão.

Confira-se, acerca da matéria, r. Julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

FALÊNCIA. LEILÃO. PUBLICAÇÃO DE EDITAL EM JORNAL. AUSÊNCIA DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA. IRRELEVÂNCIA. FINALIDADE DA NORMA PREENCHIDA. INSTRUMENTALIDADE DE FORMAS. APROVEITAMENTO DO ATO. ARREMATAÇÃO MANTIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ APLICADA 1. A afirmação claramente inverídica incluída em contrarrazões de apelação justifica a aplicação de pena por litigância de má-fé.



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

**2. A publicação do edital de leilão em jornal, somada à sua afixação na sede do juízo e divulgação por fôlderes e Internet consubstanciam meios suficientes de publicidade do ato judicial. A ausência de publicação em órgão da imprensa oficial, isoladamente, não justifica a anulação da arrematação, dado o princípio da instrumentalidade das formas.**

3. Recurso especial provido para restabelecimento da sentença.

(REsp n. 1.195.855/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 19/12/2011.)

Fica, portanto, autorizada a publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio do gestor, assim como em jornal de ampla circulação e outros meios de comunicação, que conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial, nos termos do art. 887, § 2º, do CPC.

Ressalva-se ser de incumbência do Leiloeiro arcar com os custos inerentes ao leilão. Veja-se, a propósito, recente r. Julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atribuindo ao Leiloeiro Oficial a incumbência em questão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HASTA PÚBLICA. CUSTOS PARA PUBLICAÇÃO DO EDITAL. **Dever do leiloeiro arcar com os custos para viabilizar os trâmites da hasta pública. Inteligência dos artigos 259 e 275, ambos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.** Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 2124409-77.2024.8.26.0000; 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Relator: Dr. Afonso Bráz; Data do Julgamento: 04/07/2024)

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão (art. 887, § 1º, do CPC).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LINS**  
**FORO DE LINS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro  
 CEP: 16400-920 - Lins - SP  
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos arts. 886 a 903, do CPC, assim como o art. 250 e seguintes, das NSCGJ e das disposições contidas na presente decisão. Deverá constar do edital, também, que:

I) 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;

II) 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 exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;

III) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas e custos gerais relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 273 das NSCGJ).

4) Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, 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 obter 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 (art. 256, *caput* e parágrafo único, das NSCGJ).

**5) Será de responsabilidade do leiloeiro cientificar o executado (se não tiver advogado constituído nos autos), bem como as pessoas previstas no art. 889 do CPC, cabendo ao credor informar nos autos quem são tais pessoas e o endereço para cientificação, caso tais informações não conste dos autos.**

Se o(a) executada(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único, do CPC). Do contrário, a intimação será feita por carta com aviso de recebimento.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LINS**  
**FORO DE LINS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro  
CEP: 16400-920 - Lins - SP  
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

A intimação das partes com procurador deve ser feita por intermédio de seus respectivos advogados via DJE.

6) Caberá ao leiloeiro a confecção do auto de arrematação, que será assinado pelo(a) Magistrado(a), pelo arrematante e pelo leiloeiro, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (art. 269 das NSCGJ).

7) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o Executado, após a realização da alienação do bem (Resolução 236/16 do CNJ), pagar a dívida, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento, até a assinatura do auto de adjudicação, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos ao credor, bem como, a comissão devida à empresa Gestora do Leilão, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem.

8) ACORDO: se as partes entabularem acordo após a realização da alienação (Resolução 236/16 do CNJ), fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao leiloeiro designado, de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

9) ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual a comissão da gestora será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido das despesas com a publicação do edital, a ser pago por aquele que adjudicar.

10) EMBARGOS DE TERCEIROS: caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão, considerando que foi o Exequente quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

11) Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE LINS**  
**FORO DE LINS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro  
 CEP: 16400-920 - Lins - SP  
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

embargos à arrematação, o Leiloeiro não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições.

12) Em caso de desistência, renúncia ou reconhecimento do pedido, as despesas serão pagas pela parte que desistiu renunciou ou reconheceu, sendo a comissão da gestora de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

Ciente a parte exequente da possibilidade de participar do leilão, conforme as regras do edital e em igualdade de condições com os terceiros (AI 2228846-48.2019.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Marcondes D'angelo, j. em 28 de novembro de 2019), bem como da impossibilidade de adjudicação (posterior ao leilão), por valor inferior ao da avaliação.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do(a) executado(a) e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

**Apresentada pelo Leiloeiro a minuta de edital, tornem-se os autos conclusos para verificação de sua regularidade e eventual aprovação/assinatura.**

**Aprovado/assinado o edital de leilão, deverá ser comunicado o Leiloeiro para tomadas das providências devidas, a serem comprovadas nos autos. Outrossim, deverá a z. Serventia promover a afixação do edital de leilão na sede do Juízo em local de costume, certificando-se nos autos.**

Int.

Lins, 03 de dezembro de 2024.

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