



Rua Capitão Gomes Duarte nº 16-60 – Vila Santa Tereza – Bauru - SP

Fone: (014) 3312-3000

Email: canalv@uol.com.br

Cep 17012-040

www.canalimobiliaria.com.br

Creci 19.736-J

LAUDO SINTÉTICO DE AVALIAÇÃO DE UMA CASA RESIDENCIAL PARA VENDA

Solicitante: A QUEM POSSA INTERESSAR

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo Sintético destina-se a determinar o valor atual do imóvel residencial de alvenaria de tijolos para venda, e seu respectivo terreno contendo 400,00 metros quadrados situado na Rua 12 de Outubro, nº 11-10, Vila Seabra, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4/0298/036.

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL

Um prédio residencial, de alvenaria de tijolos, coberto de telhas sob nº 11-10, situado na rua 12 de Outubro, (antiga rua Aurora), lado par, nesta cidade, município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, Estado de São Paulo e seu respectivo terreno, medindo 400,00 metros, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 40,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 12 Outubro, de um lado com Giovani Jovani e de outro com Benedito Xavier. Imóvel este encontra-se matriculado nº 7.492 no Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, Estado de São Paulo.

INFRAESTRUTURAS

O imóvel está localizado em uma região da cidade de Bauru, Estado de São Paulo, servida de todo o melhoramento público como asfalto, distribuição de energia elétrica, telefone, serviços de limpeza e conservação urbana.

DA AVALIAÇÃO

A avaliação do referido imóvel foi realizada de acordo com o conhecimento do mercado e o método comparativo de dados do mercado, empregando amostra com elementos semelhantes, situados em zonas e características afins, colhidas em imóveis ofertados ao mercado e na região, sendo que foi considerada a idade do mesmo onde podemos observar que trata-se de construção antiga, com baixa qualidade, chegamos a um valor total de:

R\$ 230.000,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

Bauru – SP, 22 de fevereiro de 2024.



Valdir Aparecido Canal
RG nº. 12 311 064-SSP/SP
CPF nº 015.309.548-27
CRECI F-41.121
CNAI 17190

Bauru, 23 de fevereiro de 2024.

Termo de Avaliação

Atendendo solicitação de pessoa interessada, apresentamos nosso parecer quanto ao valor comercial do imóvel abaixo caracterizado:

*** LOCALIZAÇÃO:**

Rua Doze de Outubro, nº. 11-10 – Vila Seabra
Bauru – SP.
Cadastro na PMB: 4/0298/036.

*** CARACTERÍSTICAS:** Trata-se de um **IMÓVEL** residencial, de alvenaria de tijolos, coberto de telhas e seu respectivo terreno, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 40,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando uma área de 400,00 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se melhor descrito na matrícula nº 7.492 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.

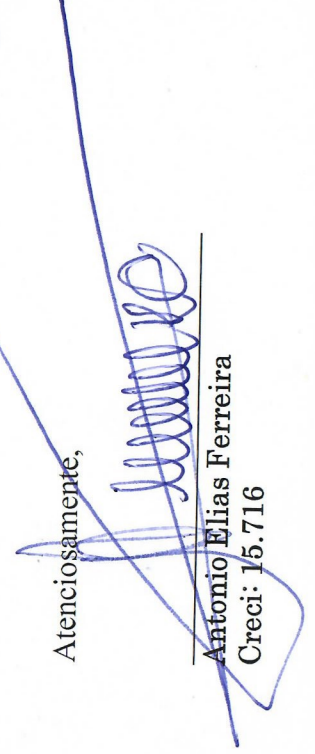
*** FINALIDADE:**

V E N D A

*** AVALIAÇÃO:** Tomando-se por base o método comparativo com imóveis de características semelhantes, e tendo em vista sua localização, características da zona, situação e serviços públicos e, levando ainda em consideração o tempo e tipo de sua construção e estado de conservação, estimamos o valor do mesmo em **R\$ 240.000,00) (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS).**

Sendo só o que se apresenta, colocamo-nos à disposição para informações adicionais.

Atenciosamente,


Antonio Elias Ferreira
Creci: 15.716



TERMO DE AVALIAÇÃO PARA VENDA

Atendendo a solicitação de V. S^a, temos a satisfação de oferecer, a seguir, o resultado de nossos estudos relativos à avaliação do imóvel cujas características pelo que emitimos o seguinte.

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel residencial situado a Rua 12 de Outubro, lado par, na cidade de Bauru-SP, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº7.492 do 2º oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

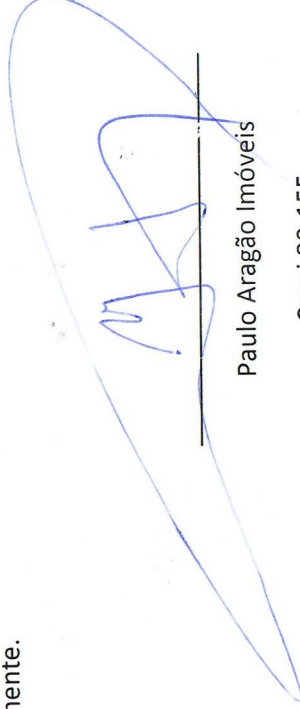
VALOR: O imóvel acima descrito foi avaliado para venda em R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais).

O valor acima foi encontrado pelo método comparativo das ofertas do mercado atual, podendo haver variação de dez por cento de acordo com o mercado imobiliário.

Sem mais, aproveito o momento para manifestar o prazer em oferecer meus préstimos a respeito, reiterando que permaneço a inteira disposição para eventuais dúvidas que possam surgir e se fizerem necessárias.

Bauru, 23 de Fevereiro de 2024.

Atenciosamente.



Paulo Aragão Imóveis
Creci 80-155

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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

3ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, nº 540, Sala 11, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250,

Fone: (14) 2106-5901, Bauru-SP - E-mail: upj1a4cvbauru@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1001301-82.2019.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
 Exequente: Max Cred Factoring Fomento Mercantil Ltda.
 Executado: Beguine e Cia Prod Alimenticios Ltda Epp e outros

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Vistos,

I - Trata-se de execução de título extrajudicial em que foi realizada a penhora da fração ideal de 33,33% do imóvel pertencente ao executado AMÉRICO BEGUINE JUNIOR (fl.326/327). Todos os executados foram regularmente intimados, não havendo impugnação à penhora.

O exequente apresentou avaliação do bem, realizada por corretor de imóveis, instruída com três cotações, cujos valores variam entre R\$ 230.000,00 e R\$ 240.000,00 (fl.411/414).

As partes foram intimadas acerca da avaliação, não havendo manifestação contrária.

Diante da ausência de impugnação, homologo a avaliação apresentada, fixando o valor da fração penhorada (33,33%) em R\$ 77.777,77, correspondente à proporção sobre o valor médio do imóvel (R\$ 233.333,33).

II - 1. Em prosseguimento, determino a realização da alienação através de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica