

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****2ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,****Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1071885-63.2014.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **J&F Investimentos S.A.**
Executado: **LUCAS ARDACHNIKOFF F. DE MORAIS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tom Alexandre Brandão**

Vistos.

Considerando a ausência de manifestação do executado, acolho as avaliações juntadas pelo exequente.

Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica Alfa Leilões e o leiloeiro Davi Borges de Aquino, devidamente homologados junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) de nº 4.875 e 5.231, avaliados respectivamente em R\$ 3.307.800,00 e R\$ 335.250,00.

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao gestor, não sendo incluída no valor do lance vencedor.

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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****2ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,****Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

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.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar 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 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.

Deverá o Gestor providenciar o cumprimento das formalidades de divulgação das hasta eletrônica, inclusive a cientificação das pessoas referidas no artigo 889, do Código de Processo Civil, comprovando nos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado 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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****2ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,****Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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

Intime-se.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Fazenda Manuela - Vila Rica - Mato Grosso - MT - CEP: 78645-000.

Solicitante: Abid Advogados Associados.

CPF/CNPJ: 42.253.331/0001-83.

Endereço: Avenida Paulista, n.º 2421, Andar 1 sala 7, CEP 01311-300, Bela Vista, SP.

Data Base: 29/09/2023.

Processo: 1071885-63.2014.8.26.0100.

Objeto de Estudo

Denominada como "Fazenda Manuela", esta propriedade se encontra em Mato Grosso, no município de Vila Rica, com uma área total de 25 hectares, correspondendo a 250.000,0000 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Ofício - Registro de Imóveis Comarca de Vila Rica - Estado do Mato Grosso sob nº 5.231.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 1,31.

R\$ 250.000,00m² x R\$ 1,31/m²

Valor da Avaliação

R\$ 327.375,00



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/09/2023.

Solicitante do parecer técnico: Abid Advogados Associados.

Inscrito no CNPJ/CPF: 42.253.331/0001-83.

Estabelecido: Avenida Paulista, n.º 2421, Andar 1 sala 7, CEP 01311-300, Bela Vista, SP.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 5.231 1º Ofício - Registro de Imóveis Comarca de Vila Rica - Estado do Mato Grosso.

Descrição: A propriedade denominada "Fazenda Manuela" está situada em Mato Grosso, no município de Vila Rica, abrangendo uma extensão total de 25 hectares, equivalente a 250.000,0000 metros quadrados.

ANÁLISE UTILIZADA

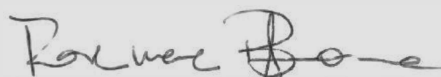
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 29 de setembro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 330.750,00** (trezentos e trinta mil, setecentos e cinquenta Reais) Setembro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1071885-63.2014.8.26.0100

Solicitante: Abid Advogados Associados.

CPF/CNPJ: 42.253.331/0001-83.

Endereço: Avenida Paulista, n.º 2421, Andar 1 sala 7, CEP 01311-300, Bela Vista, SP.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 347.625,00



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	29/09/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Fazenda Manuela - Vila Rica - Mato Grosso - MT - CEP: 78645-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situada em Mato Grosso, no município de Vila Rica, a "Fazenda Manuela" abarca uma área total de 25 hectares, ou seja, 250.000,0000 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 5.231 do 1º Ofício - Registro de Imóveis Comarca de Vila Rica - Estado do Mato Grosso.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1,39.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1,39 x 250000m ² = R\$ 347.625,00