



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Cândido Mota

FORO DE CÂNDIDO MOTA

2ª VARA

Praça Antonio Pípolo, s/nº, - Centro

CEP: 19880-047 - Cândido Mota - SP

Telefone: (18) 2142-5156 - E-mail: candmota2@tjsp.jus.br

7321

CONCLUSÃO:

Em faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Judicial da Comarca de Cândido Mota – Dr. André Figueredo Saullo.

Andréia Giovana Orlandi
Supervisora de Serviço

DECISÃO

Processo nº:	0004064-09.2008.8.26.0120
Classe - Assunto	Outros Feitos não Especificados - execução sentença
Requerente:	NRJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Requerido:	Valdomiro Vicente Barreto

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANDRE FIGUEREDO SAULLO

Vistos.

1. Decorrido o prazo, sem manifestação do executado em relação à avaliação apresentada pelo exequente e considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais e, especificamente, o pagamento de credores de títulos executivos, **com fulcro no artigo 886, inciso IV, do Código de Processo Civil**, determino a “alienação judicial eletrônica” dos bens penhorados e avaliados nas fls. 564-608. O ato observará o disposto no Provimento CSM Nº 1625/2009 e mais aquilo que restar explicitado na presente decisão.

2. Este instrumento emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, através do uso da rede mundial de computadores, é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem 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 de alienação judicial. Além da agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a “alienação judicial eletrônica” promoverá a redução das custas processuais, pois, conforme regulamentação aditada pelo E. Conselho Superior de Magistratura (CSM nº 1625/2009), todos os custos referentes à alienação judicial eletrônica, como folhetos informativos dos leilões, movimentação de todo o sistema de acessibilidade e de segurança do site, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor abaixo indicado.

3. Até cinco dias antes da realização do pregão único, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor ou providenciar no processo o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito – notadamente para fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico).

4. A contra prestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não será incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Cândido Mota

FORO DE CÂNDIDO MOTA

2ª VARA

Praça Antonio Pípolo, s/nº, - Centro

CEP: 19880-047 - Cândido Mota - SP

Telefone: (18) 2142-5156 - E-mail: candmota2@tjsp.jus.br

713 d

Provimento CSM 1625/2009) e deverá ser suportada pelo arrematante. Desde já, fica consignado que o arrematante deverá efetuar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigo 18 e 19 do aludido provimento).

5. Para a apreciação da idoneidade do lance pelo juiz, deverá o gestor abaixo nomeado solicitar o comparecimento do arrematante na Vara responsável do processo para retirada do auto de arrematação.

6. **Art. 903** - Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

7. **Art. 901** § 1º - A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução. § 2º - A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame

8. **Deverão ser observadas as intimações em conformidade com art. 889.** - *"Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. 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."*

9. Por fim, observando o comunicado CG nº 926/2009, que traz a listagem das entidades credenciadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, para realização de leilão eletrônico, e também o requerimento dos exequentes, bem como a regra contida no Art. 883 do CPC, nomeio para atuar nestes autos o sistema gestor DAVI BORGES DE AQUINO - WWW.ALFALEILOES.COM - que deverá ser intimado através do e-mail DBA@ALFALEILOES.COM ou CONTATO@ALFALEILOES.COM - **indicado pelo exequente a fls. 557**, para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

10. Fixo o prazo de 90 dias para conclusão de todo o processual a partir da intimação da



754.1

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Cândido Mota
FORO DE CÂNDIDO MOTA
2ª VARA
Praça Antonio Pípolo, s/nº, . - Centro
CEP: 19880-047 - Candido Mota - SP
Telefone: (18) 2142-5156 - E-mail: candmota2@tjsp.jus.br

entidade credenciada (via e-mail).

11. Cientifique-se o(a) Sr(a). Perito(a) de que o peticionamento deverá se dar de forma eletrônica, conforme Comunicado Conjunto 605/2018, publicado no DJE de 04/04/2018.

Int.

Candido Mota, 29 de janeiro de 2024.

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

DATA:

Em 31/01/24 recebi em cartório estes autos.

O (a) escrevente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE FIGUEREDO SAULLO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0004064-09.2008.8.26.0120

Solicitante: Doutor Marcus Vinicius Varga Prudencio.

CPF/CNPJ: 32.557.127/0001-00.

Endereço: Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 40, sala 103 - Centro - Assis
- SP - CEP:19.802-080.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 684.600,00



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	11/09/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Sítio Dias - Agua da Barra Branca - Candido Mota - SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	A área composta pelos terrenos das matrículas nº 1436 e 7556 totaliza 6 hectares, o equivalente a 60.000 metros quadrados no conjunto. Separadamente, cada um desses terrenos possui 4 e 2 hectares de extensão. Sendo denominados como 'Sítio Dias' e estão situados no município de Cândido Mota, no estado de São Paulo.
DADOS CADASTRAIS	Matrículas nº 1436 e nº 7556 do Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - SP. Inscrição Imobiliária Municipal nº INCRA:627.046.478.725-8.
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\$ 11,41.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 11,41 \times 60000m^2 = R\$ 684.600,00$

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Sitio Dias - Agua da Barra Branca - Candido Mota - SP.

Solicitante: Doutor Marcus Vinicius Varga Prudencio.

CPF/CNPJ: 32.557.127/0001-00.

Endereço: Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 40, sala 103 - Centro - Assis - SP - CEP:19.802-080.

Data Base: 11/09/2023.

Processo: 0004064-09.2008.8.26.0120.

Objeto de Estudo

Juntos, os terrenos identificados pelas matrículas nº 1436 e 7556 formam uma área de 6 hectares, correspondendo a 60.000 metros quadrados no total. Individualmente, cada um desses terrenos abrange 4 e 2 hectares, respectivamente. Esses são conhecidos como 'Sítio Dias' e estão localizados no município de Cândido Mota, no estado de São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - SP sob nº 1436 e nº 7556, cadastrado sob nº INCRA:627.046.478.725-8.

Valor do Mercado

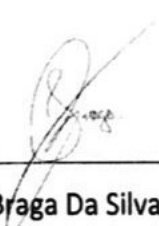
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 10,74.

60.000m² x R\$ 10,74/m²

Valor da Avaliação

R\$ 644.400,0


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 11/09/2023.

Solicitante do parecer técnico: Doutor Marcus Vinicius Varga Prudencio.

Inscrito no CNPJ/CPF: 32.557.127/0001-00.

Estabelecido: Avenida Armando Salles de Oliveira, nº 40, sala 103 - Centro - Assis - SP - CEP:19.802-080.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrículas: 1436 e 7556 Cartório de Registro de Imóveis - C. Mota - SP.

Descrição: Os terrenos registrados sob as matrículas nº 1436 e 7556, combinados, totalizam uma extensão de 6 hectares, o que equivale a 60.000 metros quadrados. Cada um destes terrenos possui, respectivamente, 4 e 2 hectares de área. Eles são conhecidos como 'Sítio Dias' e estão situados no município de Cândido Mota, no Estado de São Paulo.

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.

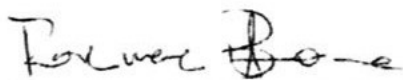
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Cadastro de Imóvel Rural.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 11 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\$ 651.000,00** (seiscentos e cinquenta e um mil, Reais) Setembro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: NRJ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Doutor Marcus Vinicius Vargas Prudencio.

DATA: 06/09/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis de forma unificada matriculados sob o nº 1436 e 7556 – Cartorio de Registro de Imóveis - C. Mota - SP, em discussão nos autos do Processo nº 0004064-09.2008.8.26.0120, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Cândido Mota.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Sitio Dias - Agua da Barra Branca - Candido Mota - SP.

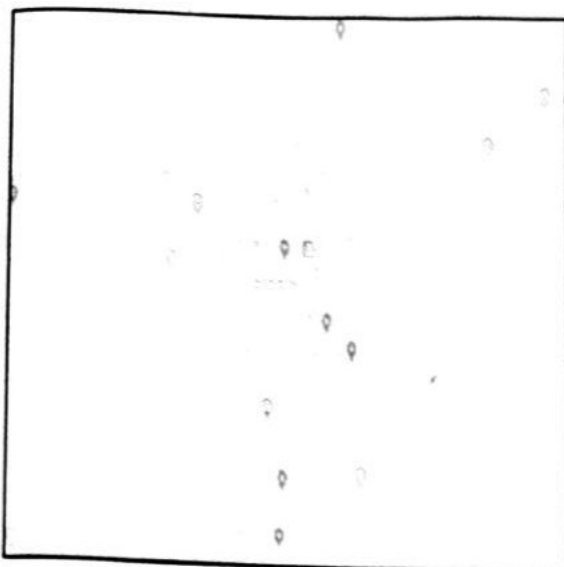
Dados de Registro: Matrícula nº 1436 e 7556 - Cartorio de Registro de Imóveis - C. Mota - SP – INCRA:627.046.478.725-8 – De acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui 60000,00m² de área total.

Descrição do bem: No total os terrenos de matrícula nº 1436 e 7556, perfazem juntos uma área de 6 hectares ou 60.000 metros quadrados, tendo cada um respectivamente 4 e 2 hectares, denominados como "Sítio Dias" localizado no município de Cândido Mota, estado de São Paulo.

OBS: Se tratam de duas matrículas que juntas perfazem a área total do terreno, conforme indicado na descrição do bem.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps:



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, o imóvel possui as seguintes características:

 MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDIA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMISSÃO EXERCÍCIO 2023									
SABOR DO IMÓVEL RURAL		RELAÇÃO DE BENEFICIÁRIOS Solo Com		RELAÇÃO DE BENEFICIÁRIOS Solo Com		RELAÇÃO DE BENEFICIÁRIOS Solo Com		RELAÇÃO DE BENEFICIÁRIOS Solo Com	
PROTEÇÃO DE BENS OUT 196 418 725-0		24.2000		24.2000		24.2000		24.2000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu	
17.2121		1.45		23.9000		1.2100		2.000	
Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu		Agua de Foz de Iguaçu</	

5 – Precificação

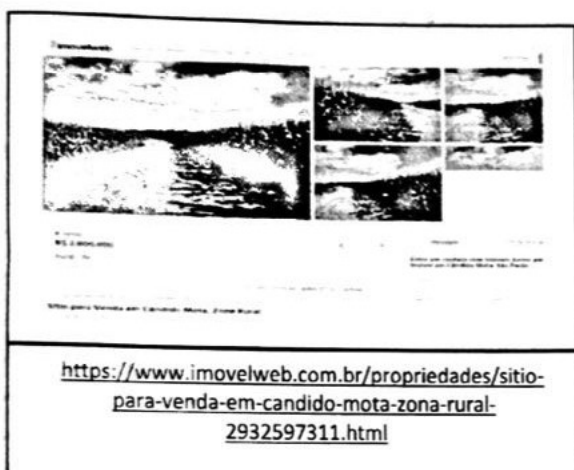
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

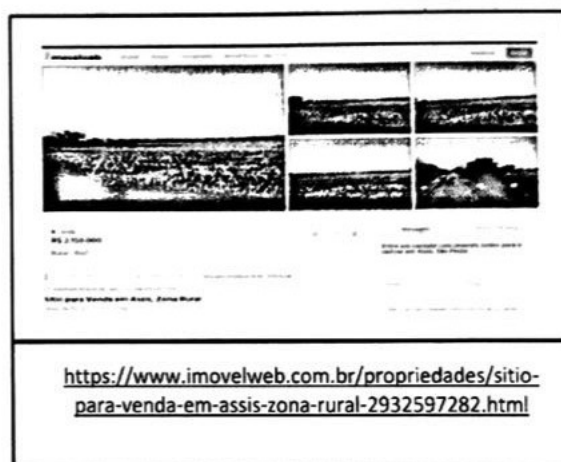
O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2

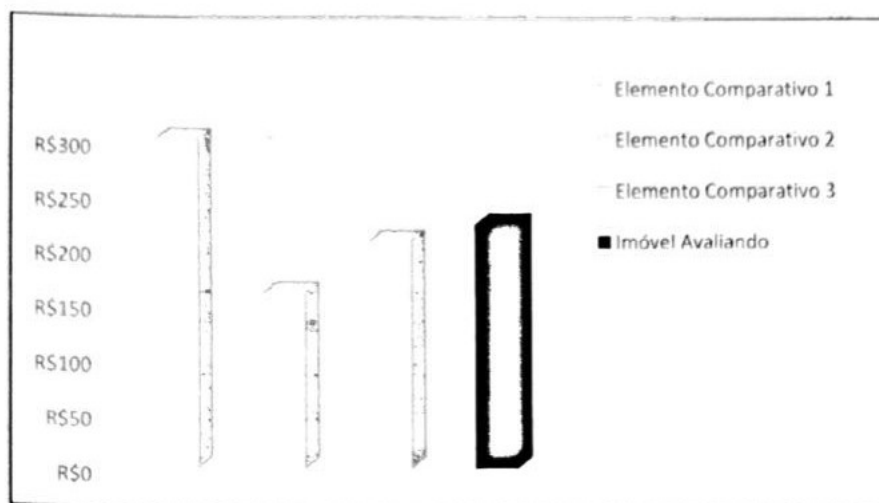


Elemento comparativo nº 3



5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 14,65** (quatorze Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8,46** (oito Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10,14** (dez Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 11,08** (onze Reais e oito centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

$(60000,00\text{m}^2 \text{ de área total} \times \text{R\$ } 11,08)$
$=$
R\$ 664.997,38
(seiscentos e sessenta e quatro mil, novecentos e noventa e sete Reais e trinta e oito centavos)
Setembro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 11,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 664.997,38**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO

