

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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

3ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, ., Rebouças - CEP 16400-920, Fone: (14)
3511-1533, Lins-SP - E-mail: lins3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0001713-19.2020.8.26.0322
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Duplicata
Exequente:	Brasquímica Produtos Asfálticos Ltda
Executado:	Victória Brasil - Empreendimentos e Construções Spe Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCO AURELIO GONCALVES**

Vistos.

Proceda-se a averbação da penhora dos imóveis no sistema Arisp (fls. 576).

Defiro o requerimento do(a) exequente e, conforme previsto no artigo 879, II, do CPC, nomeio **Davi Borges de Aquino**, indicado as fls. 575/577 para efetivar a venda pela rede mundial de computadores.

Diante do pedido de leilão do bem penhorado, deverá o exequente pesquisar junto aos órgãos administrativos a respeito da existência de débitos ou restrições, de natureza fiscal ou sancionatória, comprovando nos autos no prazo de dez dias. Para tanto, intime-se a executada a fornecer nos autos os números de cadastros municipais dos imóveis.

Com a juntada do documento acima, INTIME-SE a gestora de leilão eletrônico, através do Portal de Auxiliares da Justiça, para que providencie a confecção do edital de leilão eletrônico e sua juntada aos autos, no prazo de 30 (trinta) dias. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, que deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Código de Processo Civil. 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, observando, ainda, que em caso de débitos condominiais (que possuem natureza *propter rem*) estes ficam sub-rogados no preço da arrematação; (iii) no primeiro leilão da alienação judicial eletrônica serão captados lances a partir do valor da avaliação; se não houver lance superior à importância da avaliação no segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, conforme determina o artigo 891, do Código de Processo Civil em vigor e (iv) a comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante, desde já, fixada em 5 % do valor da arrematação; esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e será paga diretamente ao Leiloeiro.

Apresentado o edital, intemem-se as partes sobre as datas do leilão eletrônico.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

3ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, ., Rebouças - CEP 16400-920, Fone: (14)
3511-1533, Lins-SP - E-mail: lins3cv@tjsp.jus.br

Lins, 20 de fevereiro de 2024.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Brasquímica Produtos Asfálticos Ltda.
Doutor Marcelo Forneiro Machado.
Doutora Gabriela Pasquale Cirera.

DATA: 26/01/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 52.104 – Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP, penhorados nos autos do Processo nº 0001713-19.2020.8.26.0322, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Lins.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Anesil Marcolino Silva, Lote nº 01 - Quadra nº 17 - Residencial Flamboyant - Lins, SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 52.104 - Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP – De acordo com suas Certidões de Matrículas, o imóvel possui 238,85m² de área total.

Descrição do bem: Um terreno, designado como lote nº 01 da quadra nº 17 do loteamento denominado Residencial Flamboyant, localizado à Rua Anesil Marcolino Silva, esquina da Rua Segundo Tenente João Anastácio de Jesus, no Município e Comarca de Lins/SP, perfazendo uma área de 238,85m².

4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Condomínio Residencial Flamboyant, Terreno à venda em Lins-SP, lotes em lins SP, lotes a v
Vila Alta, Lins - SP
Condomínio Residencial Flamboyant

Terreno / Lote à venda

<https://sp.mgmoveis.com.br/condominio-residencial-flamboyant-terreno-a-venda-em-lins-sp-lotes-em-lins-sp-296973092>

Elemento comparativo nº 2



Lote/Terreno à Venda, 242 m² por R\$ 70.000
Centro, Lins - SP
VER NO MAPA

242m²

COMPRE: R\$ 70.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-lins-242m2-venda-R\\$70000-id-2624614757/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-lins-242m2-venda-R$70000-id-2624614757/)

Elemento comparativo nº 3



Terreno 300m²
Venda R\$ 60.000

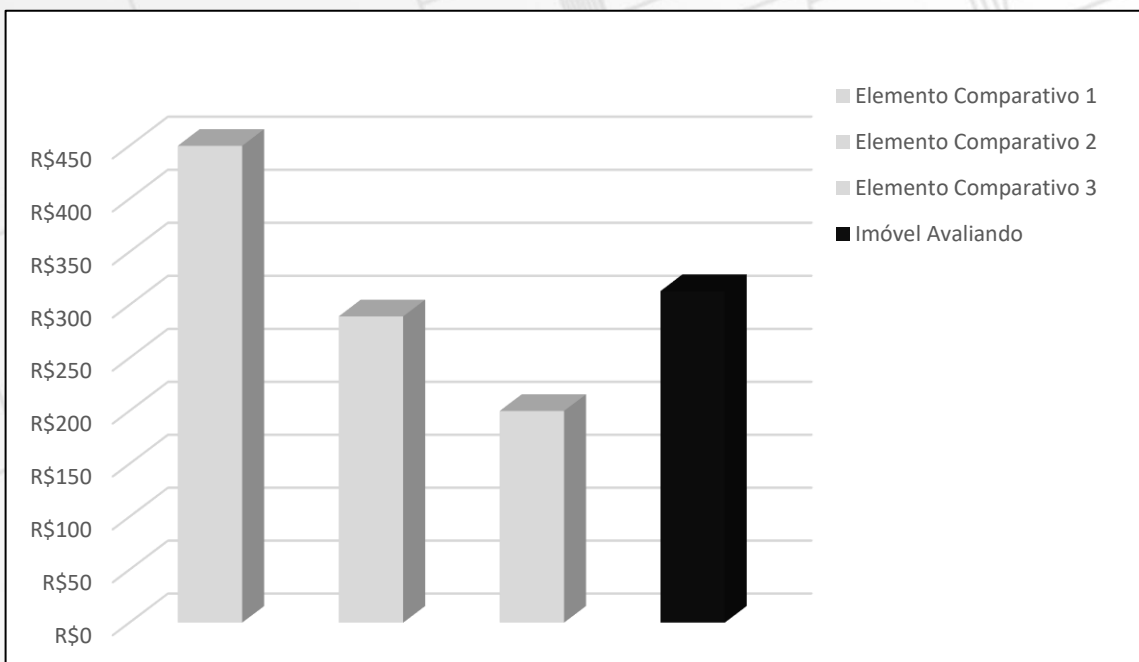
Contate o anunciante

Email

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-vila-paulista-de-300.00m-2991096094.html>

4.3 – 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\$ 450,00** (quatrocentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 289,26** (duzentos e oitenta e nove Reais e vinte e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 200,00** (duzentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 313,09** (trezentos e treze Reais e nove centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(238,85m ² de área total x R\$ 313,09)
=
<u>R\$ 74.780,45</u>
(setenta e quatro mil, setecentos e oitenta Reais e quarenta e cinco centavos)
Janeiro de 2024

5 - 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\$ 313,09**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 74.780,45**.

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.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Anesil Marcolino Silva, Lote nº 01 - Quadra nº 17 - Residencial Flamboyant - Lins, SP.

Solicitante: Brasquímica Produtos Asfálticos Ltda

CPF/CNPJ: 13.829.957/0001-97

Endereço: Rodovia: BA 522 S/Nº, KM 01 Distrito Industrial, Candeias/BA - CEP: 43813-300

Data Base: 26/01/2024

Processo: 0001713-19.2020.8.26.0322

Objeto de Estudo

No Residencial Flamboyant, em Lins/SP, destaca-se o terreno conhecido como lote número 01 na quadra número 17. Sua localização estratégica, na esquina formada pelas ruas Anesil Marcolino Silva e Segundo Tenente João Anastácio de Jesus, é acompanhada por uma área de 238,85m².

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP sob nº 52.104.

Valor do Mercado

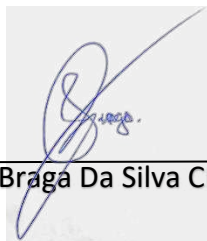
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 306,82.

R\$ 238,85m² x R\$ 306,82/m²

Valor da Avaliação

R\$ 73.284,84



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 26/01/2024.

Solicitante do parecer técnico: Brasquímica Produtos Asfálticos Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 13.829.957/0001-97.

Estabelecido: Rodovia: BA 522 S/Nº, KM 01 Distrito Industrial, Candeias/BA - CEP: 43813-300.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 52.104 - Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP.

Descrição: No Município e Comarca de Lins/SP, situa-se um terreno notável, especificamente o lote número 01 na quadra número 17 do Residencial Flamboyant. Estrategicamente posicionado à esquina da Rua Anesil Marcolino Silva com a Rua Segundo Tenente João Anastácio de Jesus, este terreno abrange uma área total de 238,85m².

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, 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\$ 72.537,03** para **Janeiro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0001713-19.2020.8.26.0322.

Solicitante: Brasquímica Produtos Asfálticos Ltda.

CPF/CNPJ: 13.829.957/0001-97.

Endereço: Rodovia: BA 522 S/Nº, KM 01 Distrito Industrial, Candeias/BA - CEP: 43813-300.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 77.023,86

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	26/01/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Anesil Marcolino Silva, Lote nº 01 - Quadra nº 17 - Residencial Flamboyant - Lins, SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	No contexto da Comarca de Lins/SP, o Residencial Flamboyant é caracterizado por um terreno específico, designado como lote número 01 na quadra número 17. Sua localização na esquina das ruas Anesil Marcolino Silva e Segundo Tenente João Anastácio de Jesus destaca-se, assim como sua área abrangente de 238,85m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 52.104 do Cartório de Registro de Imóveis de Lins/SP.
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\$ 322,48.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 322,48 x R\$ 238,85m ² = R\$ 77.023,86