


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Aos 06 de março de 2024 faço estes autos conclusos ao(a) MM^(a). Juiz(a) de Direito, Dr^(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, _____ Ieda Souza Henrique, Oficial Maior, subscrevo.

Processo nº: 1040805-17.2020.8.26.0506
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL
Exequente: Novo Centro Comercial Ribeirão Preto Ltda.
Executado: Andre Luiz Zumerle Ferlin e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos,

1. Os executados foram intimados para apresentarem 3 (três) pareceres elaborados por corretores de imóveis habilitados e credenciados pelo órgão de classe (CRECI).

2. Todavia, quedaram-se inertes, conforme certificado às fls. 285.

3. Ante o exposto, para estabelecer o valor do imóvel adoto como parâmetro as três avaliações apresentadas às fls. 266/273 e tenho como resultado o valor médio delas, qual seja: R\$ 595.000,00, que, ora, homologo.

4. Para alienação judicial eletrônica do imóvel descrito na matrícula nº 41.224 do 2º CRI desta comarca, penhorado às fls. 226/228 nomeio DAVI BORGES DE AQUINO - JUCESP 1.070 - (www.alfaleiloes.com).

5. Fica deferida a realização do leilão eletrônico, tendo em vista que CPC (art. 882) privilegia essa a modalidade. Observe que tal entendimento é igualmente adotado por este Tribunal, conforme disposto no art. 250 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

6. Saliento que: **i)** o leilão deverá ser agendado com lapso temporal razoável para intimação das partes (mínimo de 60 dias); **ii)** após o protocolo da petição indicando data e horário do leilão, deverá o leiloeiro informar o protocolo junto ao e-mail institucional da Vara (ribpreto9cv@tjsp.jus.br), a fim de possibilitar a regular intimação das partes.

7. PARA AS INTIMAÇÕES PESSOAIS, O EXEQUENTE DEVERÁ RECOLHER AS CUSTAS NECESSÁRIAS, NO PRAZO DE 5 DIAS, CASO NÃO SEJA BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA, SOB PENA DE CANCELAMENTO DO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

LEILÃO.

8. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s) REVEL , pessoalmente, acerca da designação das datas das hastas públicas.

9. Apresente o exequente, no prazo de 5 dias, cálculo atualizado e discriminando de seu crédito.

10. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 884 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o disposto no art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

11. Recaindo a penhora sobre bem imóvel, deverá o exequente, no prazo de 10 dias, apresentar a matrícula atualizada do imóvel, PARA QUE O LEILOEIRO possa dar cumprimento ao disposto no art. 889, II a VIII do CPC. Deverá ser observado que as pessoas indicadas no dispositivo legal mencionado, deverão ser cientificados acerca da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, a fim de se evitar futuras nulidades.

12. Traga o credor a certidão atualizada do imóvel junto à Prefeitura Municipal, em relação a eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado).

13. A alienação deverá ocorrer com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, observando-se o contido nos artigos 884 a 903 do CPC.

14. 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.

15. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

16. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

17. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser previamente informado aos interessados (art. 266 das NSCG Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

18. Deverá à empresa gestora de leilões zelar pelo cumprimento, de forma incontestável, das regras que dispõem acerca da alienação judicial, previstas no CPC.

19. Nos termos art. 880, § 1º do CPC, determino à empresa gestora a designação do leilão em até 30 dias, a ser comunicada a este Juízo em tempo hábil.

20. Os lances serão captados a partir do valor da avaliação do bem devidamente atualizado pela Tabela deste Tribunal de Justiça, tratando-se de veículo a atualização deve ser de acordo com a Tabela Fipe. Destaca-se que, caso tenha sido deferida a penhora sobre os direitos do imóvel, o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária.

21. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º pregão que se estenderá por no mínimo 20 dias. No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC.

22. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação (art. 887, do CPC).

23. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído ou, quando representado pela Defensoria, deverá ser intimado pessoalmente, por carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos (art. 889, I, do CPC).

24. 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 (parágrafo único, art. 889, do CPC).

25. Com a juntada da minuta do edital, providencie a serventia a publicação das datas designadas para a realização do leilão, por meio da imprensa oficial, para intimação das partes patrocinadas por advogado.

26. O edital será publicado na rede mundial de computadores, devendo o leiloeiro indicar o domínio/site, contendo descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

27. Se necessário, fica autorizado aos funcionários da empresa gestora de leilão,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

devidamente identificados, 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, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

28. Igualmente, ficam autorizados, 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.

29. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886, do Código de Processo Civil. **DEVERÁ CONSTAR DO EDITAL, TAMBÉM, QUE:**

A) Os bens móveis 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.

B) No caso de execução de despesas condominiais, portanto obrigação de natureza *propter rem*, **deverá constar do edital a existência de ônus incidente sobre o imóvel, ficando o o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação**, em observância ao quanto disposto no art. 1.345, do Código Civil.

C) O valor atualizado de eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel (de natureza tributária, fiscais, condominiais e débito exequendo), bem como o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, se houver.

D) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço.

E) Em se tratando de arrematação de bem alienado fiduciariamente, eventual arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante o credor fiduciário e, portanto, deverá buscar a regularização contratual junto a este - o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual - posto que serão alienados apenas os DIREITOS do devedor fiduciante.

F) Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

27. SEM PREJUÍZO, PARA A GARANTIA DA HIGIDEZ DO NEGÓCIO, FICA DETERMINADO QUE O PRÓPRIO LEILOEIRO DEVERÁ PROVIDENCIAR AS COMUNICAÇÕES PERTINENTES, CIENTIFICAR AS PESSOAS DESCRITAS NO ART, 889, INCISO II A VIII, DO CPC, BEM COMO CIENTIFICAR OS RESPECTIVOS JUÍZOS QUANDO HOUVER OUTRAS PENHORAS AVERBADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, COMPROVANDO POSTERIORMENTE NOS AUTOS.

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

29. Nos termos do inciso III, do art. 1.226 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, deverá ser fornecida senha de acesso ao leiloeiro e demais auxiliares da justiça, para consulta dos autos digitais.

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

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 06 de março de 2024.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ref.: PARECER QUANTO A AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL SITO A RUA LUIS FALINI, Nº 40, - PARQUE INDUSTRIAL LAGOINHA, CEP 14095-430, SITUADO NESTA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO - ESTADO DE SÃO PAULO.

Prezado(a) Sr.

Conforme solicitação de V.as., declaro para os devidos fins de direito e no uso das prerrogativas constantes na tabela de comissões e serviços, aprovado na 27.ª. RD do Sciesp em 16/10/1.996 e homologada pelo Creci 2.ª. Região n.º. 354.ª. R.P. de 17/10/1.996, que o imóvel acima encontra-se nas condições abaixo no que se refere o seu estado de conservação:

Considerando que o imóvel constitui-se de: "Um prédio residencial, que recebeu o nº 40 da Rua Luis Falini, com área construída de 68,60ms²., cujo valor venal da construção é de 701.639,42, tudo de acordo com o Habite-se nº 00063, de 08 de janeiro de 1990 e certidão de valor venal nº 243/90, de 12 de fevereiro de 1990, expedidos pela Prefeitura Municipal, constituídos pelo lote 14 da quara 24, do loteamento Parque Cidade Industrial Lagoinha, medindo 14,00 ms. Na frente e no fundo, por 30,00 ms. Em cada um dos lados, da frente aos fundos, encerrando a área total de 420,00 mc²., confrontando de um lado com o lote 13, de outro lado com o lote 15 e nos fundos com o lote 11, cadastrado sob nº 109.448, na Prefeitura Municipal Local."

Imagem do imóvel supracitado:

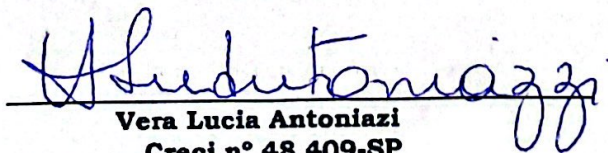
<https://drive.google.com/file/d/1h3qZ5QwUJUABbTKIDZjSvxIGfO3TxFer/view>

Avalia-se em: R\$ 585.000,00 (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais), de acordo com o preço de mercado de imóveis na região conforme links abaixo disponíveis para consulta:

<https://www.imobiliariacesarpaschoal.com.br/imovel/casa-para-comprar-no-parque-industrial-lagoinha-em-ribeirao-preto-com-3-quartos-por-590-000-00-187/CA025228>

<https://www.imobiliariacesarpaschoal.com.br/imovel/casa-para-comprar-no-parque-industrial-lagoinha-em-ribeirao-preto-com-3-quartos-por-585-000-00-21673/CA026904>

Ribeirão Preto, 25 de agosto de 2023.



Vera Lucia Antoniazzi
Creci nº 48.409-SP

Rua Visconde de Inhaúma nº 1.850 – CEP 14.025-100 – Fone (16) 2101-0800 – Ribeirão Preto – SP. VISITE NOSSO SITE – www.cesarpaschoalimoveis.com.br

ELEVARE

IMÓVEIS

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2023.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Após vistoria "in loco", efetuamos a avaliação do imóvel localizado na RUA LUIS FALINI, 40, no bairro Lagoinha, desta cidade, cadastrado na Prefeitura de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, sob o número 109.448 e registrado na matrícula número 41.224 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, contendo as seguintes características:

CARACTERÍSTICAS:



41224 31/08/2023 15:25:09 104

CNM: 112490.2.0041224-48



cartório de registro de imóveis
ribeirão preto
"cartório naccarato"

MATRÍCULA
41224

FICHA
1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

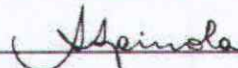
IMÓVEL: Um terreno urbano situado nesta cidade, à Rua Osório Ferreira, - constituído pelo lote 14 da quadra 24, do loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha, medindo 14,00 ms. na frente e no fundo, por 30,00 ms. em cada um dos lados, da frente aos fundos, encerrando a área total de - 420,00 ms²., confrontando de um lado com o lote 13, de outro lado com o lote 15 e nos fundos com o lote 11, cadastrado sob nº 109.448, na Prefeitura Municipal local.-

37E2CB7A6528

pele SREI
pres.org.br

AV.5/41224

Conforme requerimento datado nesta cidade, em 29 de outubro de 1.990, os proprietários Ricardo Franco Marzola e Outra, edificaram no terreno objeto da presente matrícula, um prédio residencial, que recebeu o nº 40 da Rua Luiz Falini, com a área construída de 68,60ms²., cujo valor venal da construção é de Cr\$ 701.639,42, tudo de acordo com o Habite-se nº 00063, de 08 de janeiro de 1.990 e certidão de valor venal nº 243/90, de 12 de fevereiro de 1.990, expedidos pela Prefeitura Municipal local. Fica dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débito-CND do IAPAS, nos termos do Decreto-Lei nº 1.976/82.-

Ribeirão Preto, 14 de novembro de 1.990. O Oficial 
Aldemar Spínola.-

! autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/va>

Registradores

Esta certidão foi assinada

ELEVARE

IMÓVEIS



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 109448

Inscrição Cadastral: 444-31-16-3

Endereço: RUA LUIS FALINI, Nº 40

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0024

Lote: 14

Loteamento: CIDADE INDUSTRIAL LAGOINHA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	420,00			180.251,40
Principal:	148,40	1	2	139.074,54
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	86,20			48.469,39
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				367.795,33
Este imóvel possui débito.				

CONSIDERAÇÕES: Pesquisando imóveis semelhantes na região e as atuais condições do mercado imobiliário, podemos concluir que o valor "estimado" para venda na presente data do referido imóvel, é de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).**

Sem mais para o momento, colocamo-nos a disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

ELEVARE IMÓVEIS LTDA.
CNPJ/MF Nº 41.685.319/0001-85
CRECI 37509J

Interessado: NOVO CENTRO COMERCIAL R.P. LTDA.

CNPJ: 01.316.309/0001-58

Imóvel avaliado: Casa Residencial

Localizado: Rua. Luis Falini, n° 40 - PQ. Cidade Industrial Lagoinha -
Ribeirão Preto/SP

PARECER TÉCNICO COMERCIAL

Breve resumo descritivo do imóvel avaliado

Trata-se de uma casa residencial na Rua. Luis Falini, n° 40 - PQ. Cidade Industrial Lagoinha - Ribeirão Preto/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 109448, respectivamente, matriculado sob o número 41224, no II Cartório de Registros de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, com área total de terreno de 420.00m² e área total construída de 234,60m².

Com base em outros imóveis de padrões semelhantes, localizações próximas e em ofertas de vendas praticadas para a região da localização do imóvel acima indicado, apurados através de pesquisas de mercado, avaliamos o valor para venda do imóvel em apreço em R\$ 600.000,00(seiscentos mil reais).

Deixando claro que, o valor obtido é o de mercado e que, valores reais serão apurados somente quando da efetiva oferta a terceiros interessados, quando a lei da oferta e da procura ditará tais valores.

Colocando-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizeram necessários, e para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, **Martinelli Imobiliária e Consultoria LTDA**, inscrito no CRECI Jurídico sob o n°25722, assino e certifico.

Ribeirão Preto, 06 de setembro de 2023.

Atenciosamente,



MARTINELLI IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA
CRECI J25722

imoveismartinelli.com.br

Av. Prof. João Fiúsa, 1051 - Alto da Boa Vista

(16) 3965-4242 | Ribeirão Preto - SP | 14025-310



DESDE 2000