

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

COMARCA de Duartina

FORO DE DUARTINA

VARA ÚNICA

Rua Sete de Setembro, 486 - Duartina-SP - CEP 17470-000

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

Processo Digital nº: **0000192-08.2023.8.26.0169**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - União Estável ou Concubinato**
Exequente: **Adriano Lúcio Varavallo**
Executado: **Luiz Alberto Hilst Izar**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FERNANDO BALDI MARCHETTI

Vistos.

I - Diante da inércia do executado e da concordância da co-proprietária (fl. 138), homologo a avaliação pelo valor médio de mercado, qual seja R\$ 8.120.000,00 apurado pela media das avaliações de fls. 83-130.

II - Fls. 147-148: Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

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.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) David Borges de Aquino, JUCESP nº 1070, e-mail: contato@alfaleiloes.com, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Duartina

FORO DE DUARTINA

VARA ÚNICA

Rua Sete de Setembro, 486 - Duartina-SP - CEP 17470-000

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

o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

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

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- 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.

- [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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.]

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

COMARCA de Duartina

FORO DE DUARTINA

VARA ÚNICA

Rua Sete de Setembro, 486 - Duartina-SP - CEP 17470-000

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

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos 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.

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.

Int.

Duartina, 20 de fevereiro de 2024.

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



Imobiliária Bolsa de Imóveis Eireli
Creci 11.904-J

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um sítio de cultura, denominado Fazenda Iporanga, situado no Bairro Laranjeiras, no município de Avaí, Comarca 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru.

DISCRIPTION DO IMÓVEL: contendo área de 58,00 alqueires paulista de terras formado em pasto.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização Imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado para **VENDA é de R\$ 7.540.000,00 (sete milhões quinhentos e quarenta mil reais).**

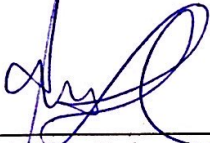
Nas condições em que se encontra o imóvel atualmente, o mesmo está sendo avaliado para venda em R\$130.000,00(cento e trinta mil reais) o alqueire.

O valor acima foi encontrado pelo "Método Comparativo Direto de Dados", das ofertas do mercado atual na cidade, quanto a sua localização e contatos com outros corretores e juntamente com imobiliárias parceiras.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, a Imobiliária Bolsa de Imóveis S/C Ltda inscrito no CRECI da 2ª. Região sob o nº11904J, portador do RG. 12.150.616-2 SSP/SP, assina e certifica este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Tivemos a satisfação em oferecer os nossos serviços e estamos a disposição para qualquer informação.

Bauru, 22 de agosto de 2023


Imobiliária Bolsa de Imóveis S/C Ltda
Creci 11.904 J

Rua Gustavo Maciel nº17-56 - Altos Cidade - Bauru - SP Fone/Fax (14) 3234-3344
www.imobiliariabolsa.com.br

PARECER COM RELAÇÃO AO PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo ao pedido feito, apresentamos a seguir, o resultado da nossa avaliação do imóvel Residencial.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um sítio de cultura, denominado fazenda Iporanga, situado no bairro Laranjeiras, no município de Avaí, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com uma área de 140,36 hectares, ou seja, 58 alqueires paulista, melhor descrito e caracterizado na matrícula sob nº 1.706 do 1º Ofício de Registro de imóveis e anexos de Bauru.

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA	FOLHA
1.706	001

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 06 de agosto de 1976

IMÓVEL: Um sítio de cultura, denominado Fazenda Iporanga, situado no Bairro Laranjeiras, no município de Avaí, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 58,00 alqueires paulistas, de terras, ou sejam 140,36,00 hectares, de terras; todo cercado de arame farpado, contendo 8.000 pés de café, três casas de madeira, uma tulha própria para armazenamento de café, um terreiro para café, e um paiol; dividido e confrontando em sua integridade: de um lado, com herdeiros de José Meyer Filhos; de outro lado com os proprietários; de outro lado com Lourival Franco da Silveira Bueno Junior e José Carlos Martinez; de outro lado com o Corrego "Água da Laranjeira" e com Paulo Brosco; e, finalmente, de outro lado, com Caetano Bincoletto e outros. INCRA, nº 617.032.002.496, em maior área.

PROPRIETÁRIOS: OSWALDO EDMUNDO PASCHOAL, que também se assina OSWALDO EDMUNDO PASQUAL, comerciante e sua mulher ISAUARA VENÂNCIO PASCHOAL, que também se assina ISAUARA VENÂNCIO PASQUAL, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Avaí (S.P.) portadores do Cic. nº 012.562.498/04.

T. A. nº 17.502.

O Escrevente Designado, *[Assinatura]*

VALOR CONCLUSIVO: através da avaliação para fins de comercialização imobiliária, concluímos que o valor de mercado para venda é de **R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil Reais)** por alqueire, podendo haver uma variação no referido valor de 10% (Dez por cento) p/ mais ou p/ menos.

O valor acima foi encontrado pelo "Método Comparativo Direto de Dados", das ofertas do mercado atual na cidade, quanto a sua localização, considerando uma pesquisa feita através de anúncio nos jornais e contatos com outros corretores e juntamente com imobiliárias parceiras.

Tivemos a satisfação em oferecer nossos serviços e estamos inteiramente à disposição para qualquer informação.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Marco Antônio do Espírito Santo Lovison, Corretor de Imóveis, inscrito

Marco Lovison - Corretor de Imóveis - Creci 144.563-F

Cel. (14) 99773-8386 – e-mail: marcolovison1@gmail.com

no CRECI sob o n. 144.563-F, assino e certifico este parecer,
que foi elaborado de acordo com o art. 3º. Da lei 6.530/78.

Bauru, 22 de Agosto de 2023.


=====

Marco Antonio Lovison

RG nº 23.359.015-8

CRECI 144.563-F

Gabriel MançoCorretor de imóveis
CRECI 185.401**AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A presente avaliação trata dos valores estimados para comercialização de um imóvel rural denominado Fazenda Iporanga, com área de 140,36 hectares, ou seja, 58 alqueires paulistas, localizada no bairro Laranjeiras, no município de Avai/SP, registrada na matrícula nº 1.706 do 1º CRI de Bauru/SP, com a seguinte descrição:

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

1.706

FOLHA

001

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 06 de agosto de 1976

IMÓVEL: Um sítio de cultura, denominado Fazenda Iporanga, situado no Bairro Laranjeiras, no município de Avai, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 58,00 alqueires paulistas, de terras, ou sejam 140,36,00 hectares, de terras; todo cercado de arame farpado, contendo 8.000 pés de café, três casas de madeira, uma tulha própria para armazenamento de café, um terreiro para café, e um paiol; dividindo e confrontando em sua integridade: de um lado, com herdeiros de José Meyer Filhos; de outro lado com os proprietários; de outro lado com Lourival Franco da Silveira Bueno Junior e José Carlos Martinez; de outro lado com o Corrego "Água da Laranjeira" e com Paulo Brosco; e, finalmente, de outro lado, com Caetano Bincoletto e outros, INCRA, nº 617.032.002.496, em maior área.

Declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que a presente avaliação fora realizada através da documentação do imóvel (matrícula e CAR) e relatos da parte interessada, sendo a área avaliada representada no mapa de satélite anexo abaixo:



Gmr

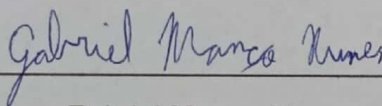
Gabriel MançoCorretor de imóveis
CRECI 185.401

O imóvel objeto da avaliação possui topografia tratorável, 2 casas, barracão, mangueira, poço e rio.

Considerando a região, a valorização do mercado imobiliário local, e as características do imóvel, atualmente o valor para a comercialização da propriedade é em torno de **R\$ 8.700.000,00 (oito milhões e setecentos mil reais)**, sendo considerado o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) por alqueire.

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Gabriel Manço Nunes, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª. Região sob nº 185401- F, assino e certifico este parecer, que fora elaborado de acordo com o art. 3º da lei 6.530/78.

Duartina, 11 de agosto de 2023.



Gabriel Manço Nunes

Corretor de Imóveis – CRECI 185.401-F