

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Solicitante: Fausto Spinazola do Prado, CPF nº 330.609.658-03, RG nº 40.966.750-X – SP/SSP, residente e domiciliado a Rua Chaould Jorge Akari, nº 100, Bairro Morada Gabriela, Altinópolis-SP

1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Endereço: Rua Anita Garibaldi, 377 – Centro – Altinópolis/SP

CEP: 14350-047

Zona: Central – Região valorizada e de fácil acesso

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Tipo: Sobrado residencial (3 andares)

Área do terreno: 234,00 m²

Área construída: 280,00 m² (aproximadamente, incluindo melhorias)

Quartos: 4 (Guarda roupas embutidos)

Banheiros: 4

Vagas de garagem: 3 veículos

Portão garagem eletrônico

Ano de construção: 2006 (com reformas em 2018)

Estado de conservação: Excelente

Acabamento: Alto padrão

Piso: Porcelanato e tacos de madeira

Extras:

- Área gourmet completa com 2 churrasqueiras

Levi Carlos da Silva – AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 218769-F / CNAI 34032

AV. FLORIANO LUÍS – 290 – SALIM ANTONIO CALIL – ALTINÓPOLIS/SP

- Jardim, varanda e quiosque
- Sacada com vista panorâmica
- Manta asfáltica (impermeabilização)
- Escadas internas (2 lances)
- Imóvel desocupado.

3. IMPRESSÕES VISUAIS

Fachada bem conservada e imponente

Ambientes amplos, arejados e iluminados

Excelente estrutura de lazer

Projeto arquitetônico robusto

4. ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO

Com base em:

- Valores de imóveis semelhantes vendidos ou anunciados na região central de Altinópolis-SP
- Características do imóvel (alto padrão, área gourmet, localização, conservação)
- Valor venal atribuído pela Prefeitura (R\$ 150.894,00 – referência tributária, não comercial)

5. VALOR DE MERCADO ESTIMADO

Faixa de Avaliação Justa (em julho/2025):

R\$ 695.000,00 a R\$ 770.000,00

Valor sugerido para anúncio/venda inicial: R\$ 835.000,00

6. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- O imóvel possui excelente potencial para valorização
- A faixa estimada pode variar conforme condições de pagamento, urgência da venda, negociação direta ou intermediação imobiliária

Levi Carlos da Silva – AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 218769-F / CNAI 34032

AV. FLORIANO LUÍS – 290 – SALIM ANTONIO CALIL – ALTINÓPOLIS/SP

- Pode ser usado para fins bancários, jurídicos ou negociação particular com base nesta avaliação.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Levi Carlos da Silva'.

Levi Carlos da Silva

CRECI 218769-F / CNAI 34032

Responsável Técnico / Avaliador

Altinópolis-SP. 23 de Julho de 2025.

Levi Carlos da Silva – AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI 218769-F / CNAI 34032

AV. FLORIANO LUÍS – 290 – SALIM ANTONIO CALIL – ALTINÓPOLIS/SP



Fausto Spinazola
2 de julho de 2025 10:48

BANHEIRO



Fausto Spinazola
2 de julho de 2025 09:52

QUARTO



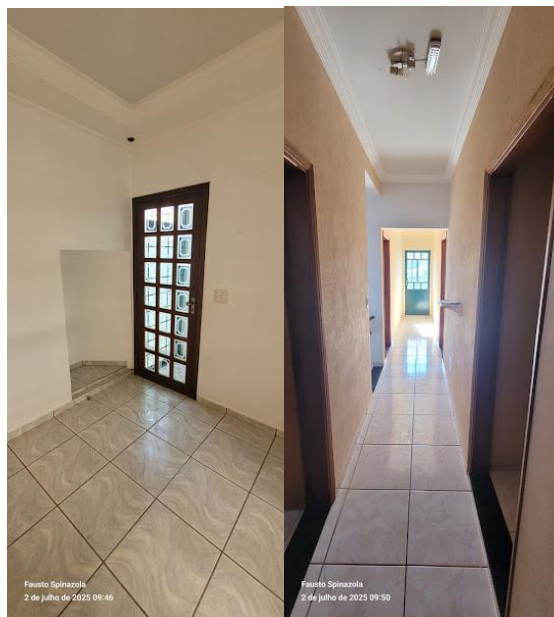
PORTA ENTRE COZINHA E SALA / CHURRASQUEIRA 01



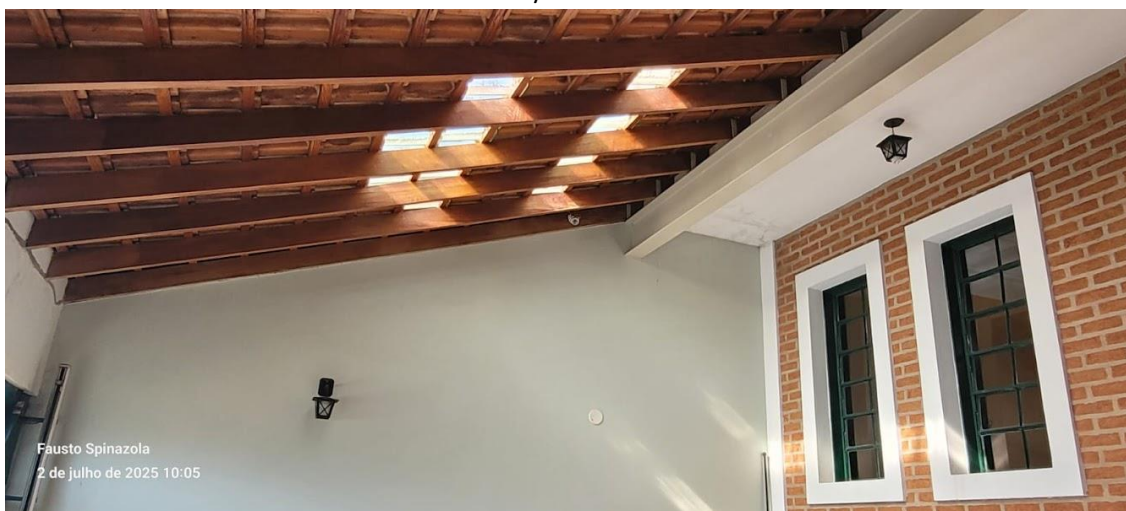
SACADA / GUARDA - ROUPAS



SALA CONJUGADA



PORTA DA SALA / CORREDOR INTERNO



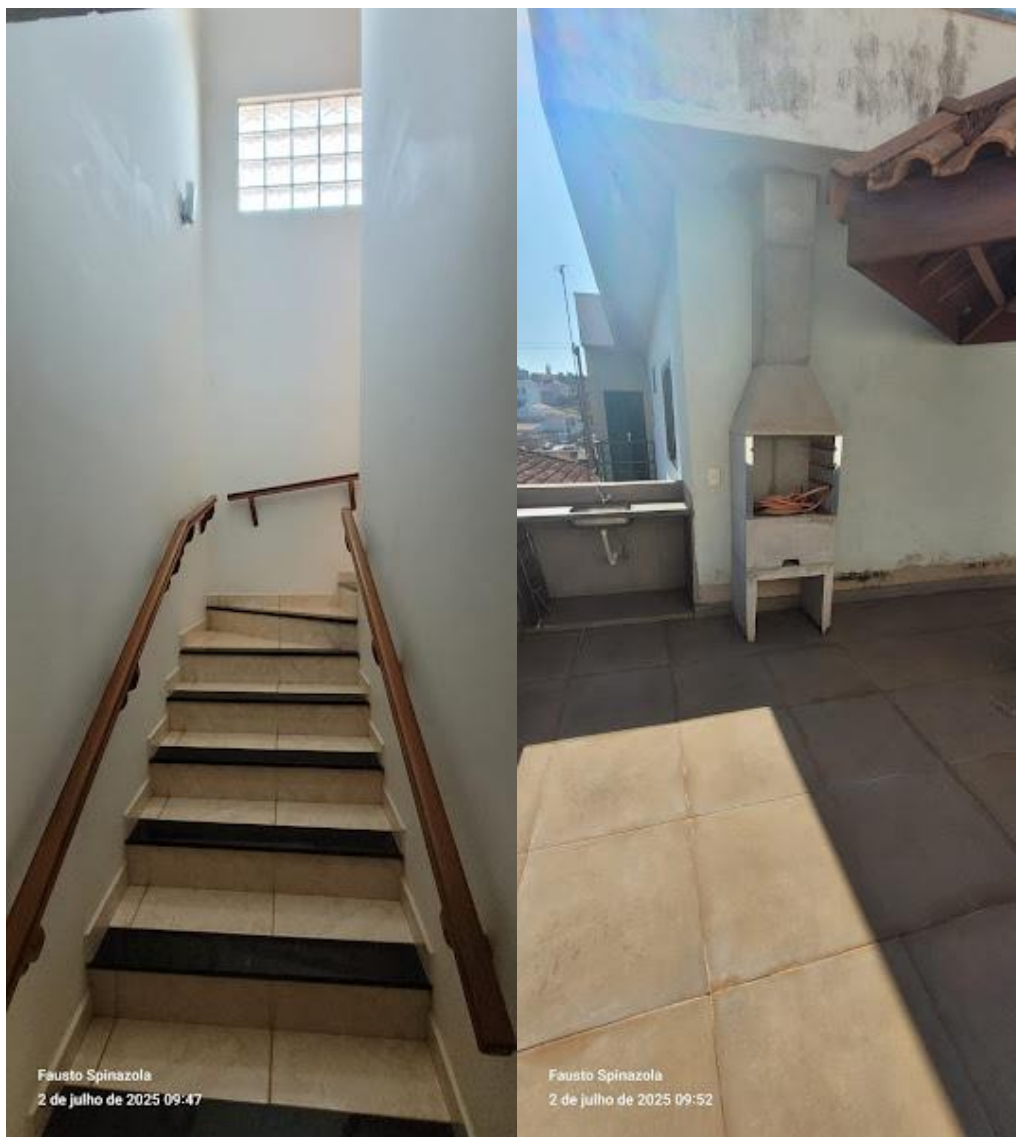
GARAGEM



QUIOSQUE SUPERIOR ÁREA ABERTA / BANHEIRO



QUARTO (PISO TACO)



ESCADA INTERNA / CHURRASQUEIRA 2



FRENTE

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Data expedição: 29/07/2025 09:31:

Filiação: **APARECIDO PEREIRA DA SILVA**
MARIA SUELI CORRÊA DA SILVA

Naturalidade: **BATATAIS - SP**
Data de Nascimento: **12/10/1981**

RG: **43.061.347-7 SSP - SP**
CPF: **300.110.338-86**

Via: **1º via**
Data de Inscrição no CRECI: **24/03/2021**

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 10XHRM

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2025

CRECISP 218769

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

CNAI 34032



LEVI CARLOS DA SILVA



VALIDADE

04/09/2025





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LEVI CARLOS DA SILVA
CRECI/SP Nº 218769-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **F7377A2544**

Data/hora de emissão: **28 de julho de 2025 às 10h49m47s**

Válida até: **10h49m47s de 27 de agosto de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
 POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Departamento de Inteligência da Polícia Civil - DIPOL
 Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt - IIRGD

RG DIGITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



OS DADOS BIOGRÁFICOS e biométricos apresentados neste documento estão contidos no RG original

Esse é um arquivo assinado digitalmente pela Secretaria de Segurança Pública do estado de São Paulo em conformidade com o padrão de Assinatura Digital ICP Brasil. Caso necessite acesse <https://validar.iti.gov.br> e faça o upload desse documento para aferir a sua conformidade.

Você também pode escanear o Código QR ao lado.



Valid



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Secretaria da Segurança Pública



CRECI N° 29817-J

**ZIVIANI
IMÓVEIS**

 Imobiliária Ziviani Ltda-ME Telefone (16) 3665-2332
 Av. Dr. Pio Antunes de Figueiredo, n° 180
 Bairro Cidade Jardim, Altinópolis-SP, CEP: 14350-000
 Email: zivianiimoveis@yahoo.com.br
 Site: www.zivianiimoveis.com.br

PARECER TÉCNICO QUANTO À COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Eu, BRUNO ZIVIANI VELLOSO, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI-SP sob o n. 166.635, portador do RG n. 40.667.883-2-SSP-SP, com escritório na Av. Dr. Pio Antunes de Figueiredo, n. 180, em Altinópolis-SP, a pedido de pessoa interessada, avalio o seguinte imóvel.

UM IMÓVEL RESIDENCIAL, construído de tijolos, coberto com telhas, situado na Rua Anita Garibaldi, n. 377, bairro Centro em Altinópolis-SP., contendo:

TÉRREO: Garagem com portão eletrônico para três veículos. Escada para pavimento superior.

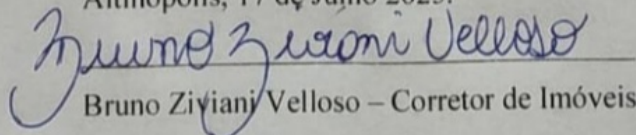
PRIMEIRO PAVIMENTO: Hall de entrada, sala de estar integrada com copa, duas cozinhas com armários embutidos, lavanderia com despensa, banheiro dos fundos, uma suíte com banheiro todo equipado e escadaria para o segundo pavimento.

SEGUNDO PAVIMENTO: Três dormitórios sendo um suíte com closet e todos com armários embutidos, banheiro social todo equipado, sacada, área de lazer com churrasqueira, pia e cobertura.

Com base nas considerações descritas anteriormente, e levando em conta o terreno com área de 234,00 m² e a área construída de aproximadamente 280,00 m² conforme medições realizadas no local, bem como sua localização, painéis de energia solar instalados no imóvel, câmeras de segurança, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, infraestrutura urbana, tipologia, idade, finalidade de uso, qualidade dos materiais empregados na construção e acabamento, além do estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao valor comercial em **RS 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)**.

Para que produza seus efeitos legais, firmo o presente.

Altinópolis, 17 de Julho 2025.


 Bruno Ziviani Velloso – Corretor de Imóveis
 Creci n. 166.635

**GG Imobiliária**

CRECI - 78.600 F | 97.774 F | 29.601 J

Compra, Venda, Administração e Avaliação

Site: <http://www.ggimobiliaria.com.br>

Avaliação de Imóvel

Vitor Hugo Fayão Magalhães, corretor credenciado pelo CRECI/SP nº 244545-F, sócio da empresa GG Imobiliária inscrita no CNPJ nº 13.030.975/0001-04, vem através da presente, trazer a avaliação feita pelo mesmo, no imóvel residencial, situado nesta cidade de Altinópolis, Estado de São Paulo, sito à Rua Anita Garibaldi, nº 377, bairro Centro, registrado sob matrículas nº 7.359, folha 159 do livro nº 2 – “AL” do Cartório de Registro de Imóveis de Altinópolis-SP.

Trata-se de um imóvel residencial, edificado sobre terreno de área total de 234 m² (duzentos e trinta e quatro metros quadrados), que está devidamente murado e nivelado, cujas medidas e confrontações encontram-se descritas na referida matrícula citada retro acima. O imóvel possui um sobrado com garagem, sala de estar e jantar, cozinha, dois banheiros sociais, quatro quartos sendo duas suítes, varanda e lavanderia, perfazendo uma área construída de aproximadamente 262 m² (duzentos e sessenta e dois metros quadrados), e um terraço com quiosque e churrasqueira de aproximadamente 53 m² (cinquenta e três metros quadrados), que foram medidos *in loco*.

Considerando o que foi descrito acima quanto à localização, formato, dimensões e estado geral de conservação, avaliamos o referido imóvel em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Altinópolis, 26 de maio de 2.022


Vitor Hugo Fayão Magalhães
CRECI 244545-F**GG**
IMOBILIÁRIA
Rua Minas Gerais, 1100**Rua Minas Gerais, 1.100 - ALTINÓPOLIS - SP - CEP 14.350-000****Fones: (16) 3665-1818 / 99155-0796 (Giba) / 99175-2924 (Gilmar)**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ALTINÓPOLIS
FORO DE ALTINÓPOLIS
VARA ÚNICA
Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro
CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP
Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0000790-18.2024.8.26.0042**
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Lincoln Spinazola do Prado**
Executado: **Fausto Spinazola do Prado**

Juiz de Direito: BRAYHER ABRÃO BARRETO

Vistos.

Levando em conta a concordância do exequente com os valores das avaliações do imóvel, prossiga-se com o leilão do bem penhorado considerando o valor médio das avaliações de fls. 199 (R\$ 835.000,00), 213 (R\$ 660.000,00) e 215 (R\$650.000,00), que resulta em R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais).

Para tanto, nomeio como gestora a empresa **Balbo Leilões**, cadastrada no sistema de alienação judicial eletrônica, através da Leiloeira Oficial, Sra. Sylvania Baldo Soares (contato@balboleiloes.com.br), com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal <https://balboleiloes.canaljudicial.com.br>, ferramenta habilitada perante este E. Tribunal de Justiça. Intime-se o gestor através do endereço eletrônico, solicitando confirmação acerca do recebimento. **Cadastre-se devidamente no sistema informatizado respectivo.**

O ato observará o disposto nos artigos 246 e seguintes, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça (NJCGJ), naquilo em que não ficar modificado ou explicitado pela presente decisão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ALTINÓPOLIS
FORO DE ALTINÓPOLIS
VARA ÚNICA
Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro
CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP
Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjssp.jus.br

Todos os custos e atos referentes à alienação judicial eletrônica serão de responsabilidade exclusiva da gestora acima nomeada (artigo 259 das NJCGJ).

Fixo prazo de **90 (noventa) dias** para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada, devendo a data dos trabalhos ser informada ao juízo, no mínimo 30 (trinta) dias antes do início do procedimento.

Fica consignado que em primeira hasta serão captados lances a partir do valor da avaliação e não havendo lance superior à importância da avaliação, nos 3 (três) dias seguintes ao início da primeira hasta, seguir-se-á sem interrupção o segundo pregão que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias. No segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a

60% do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), e a alienação se dará pelo maior lance ofertado (artigo 265 das NJCGJ).

Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (artigo 263 das NJCGJ).

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pela empresa gestora fica, desde logo, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e será devida ao leiloeiro ainda que ocorra acordo ou remição da dívida, após a realização da alienação (artigo 266 e artigo 267, §4º, ambos das NJCGJ).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ALTINÓPOLIS
FORO DE ALTINÓPOLIS
VARA ÚNICA
Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro
CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP
Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjsp.jus.br

Terá o arrematante o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigo 19 do Provimento CSM Nº 1625/2009).

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o gestor trazer o auto respectivo, acompanhado de demonstração do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, conforme acima já salientado), demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. No entanto, no mesmo prazo, deverá depositar o valor excedente. Nessa hipótese, deverá o credor, outrossim, pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 271 das NJCGJ.

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ALTINÓPOLIS
FORO DE ALTINÓPOLIS
VARA ÚNICA
Av. Dr. Alberto Crivelenti nº 555, . - Centro
CEP: 14350-000 - Altinópolis - SP
Telefone: (16)3665-2100 - E-mail: altinop@tjssp.jus.br

relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 273 das NJCGJ).

No mais, servindo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da **Balbo Leilões**, 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, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias dos bens para inseri-los no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem penhorado, que será vendido no estado em que se encontra.

Intimem-se as partes e aguarde-se a comunicação sobre o desfecho do leilão.

Servirá o presente, por cópia digitada, como **ofício**.

Int.

Altinópolis, 2 de outubro de 2025.

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