

**Termo de Avaliação**

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Francis Louis Morrell, Lote no 03 Quadra no 11 - Jardim Suarão, Itanhaém/SP, CEP: 11740-000.

**Solicitante:** Lia Vitoria Chain

**CPF/CNPJ:** 105232588-28

**Endereço:** Alameda Santos 2359 - ap. 151, cep 01419-002

**Data Base:** 02/09/2024

**Processo:** 0022581-97.2023.8.26.0100

**Objeto de Estudo**

Uma propriedade situada no loteamento no 03, da quadra 11, do Balneário scigliano, em Itanhaém, com 259m2 de área total, com visão para a Avenida Francis Louis Morrell.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de imóveis de Itanhaém/SP sob nº 72.786.

**Valor do Mercado**

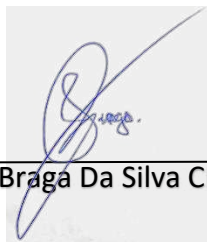
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 571,41.

259,00m<sup>2</sup> x R\$ 571,41/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 147.994,91**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 02/09/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Lia Vitoria Chain.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 105232588-28.

**Estabelecido:** Alameda Santos 2359 - ap. 151, cep 01419-002.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 72.786 - 1º Cartório de Registro de imóveis de Itanhaém/SP

Descrição: Um terreno localizado no lote no 03, da quadra 11, do Balneário scigliano, em Itanhaém, com 259m2 de área total, com frente para a Avenida Francis Louis Morrell.

### ANÁLISE UTILIZADA

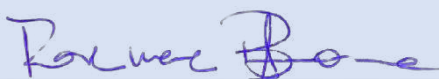
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

### 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\$ 146.484,76** para **Setembro/2024**.



**Rosemeire Bueno De Sousa**  
**CRECI Nº 238789-SP**

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0022581-97.2023.8.26.0100.

**Solicitante:** Lia Vitoria Chain.

**CPF/CNPJ:** 105232588-28.

**Endereço:** Alameda Santos 2359 - ap. 151, cep 01419-002.

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 155.545,67



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 02/09/2024.                                                                                                                                                                                        |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                     |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Avenida Francis Louis Morrell, Lote no 03 Quadra no 11 - Jardim Suarão, Itanhaém/SP, CEP: 11740-000.                                                                                               |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Uma área de solo no lote 03, da quadra 11, do Balneário scigliano, em Itanhaém, com 259m2 de extensão, com vista para a Avenida Francis Louis Morrell.                                             |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 72.786 do 1º Cartório de Registro de imóveis de Itanhaém/SP.                                                                                                                             |
| <b>MERCADO</b>             | 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\$ 600,56. |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 600,56 \times 259,00m^2 =$ <b>R\$ 155.545,67</b>                                                                                                              |

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 0022581-97.2023.8.26.0100  
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Despejo por Denúncia Vazia  
Exequente: Lia Vitoria Chain e outros  
Executado: José Manoel da Silva

Juiz (a) de Direito: **Dr(a). Ricardo Dal Pizzol**

Vistos,

I - Ausente impugnação das partes, **homologo** a avaliação do imóvel e fixo o seu valor em fixo em R\$ 150.008,45 (em setembro/2024), por uma média dos valores encontrados (fls. 219/223).

**II - Defiro** o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a 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 50% da última avaliação atualizada ou 70% 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. Davi Borges de Aquino**, 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

**Processo nº [Número do Processo] - p. 1**

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, 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.

- 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 50% do valor de avaliação atualizado ou 70% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

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.

São Paulo, 16 de outubro de 2024

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