

Ilmo. Sr.

JOSÉ EDVALDO DA SILVA
Rua Maracujá Natal, 347, Vila natal - São Paulo/SP -
Cep:04863-010.

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departame
de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situ
à Rua Maracujá Natal, 347, Vila natal - São Paulo/SP
Cep:04863-010.

Trata-se de um imóvel constituído de: 250 m2 de área contruída, com 05 (cinco) met
de frente e 25 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos, com alvenaria e edificações
terreno é composto de um sobrado, com varanda, garagem para 02 veículos com por
automático, contendo 04 casas independente para locação, cuja locação totalizam
média R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) por mês, todas as casas bem acabadas
imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academ
em região privilegiada do bairro.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto
terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições
aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e servi
públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade
materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamo
imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) para pagamento à vista.

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

Atenciosamente,

Maria A. Alves de Oliveira
CRECI/SP 124940

Ilmo. Sr.

JOSÉ EDVALDO DA SILVA

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à Rua Maracujá Natal, 347, Vila natal - São Paulo/SP - Cep:04863-010.

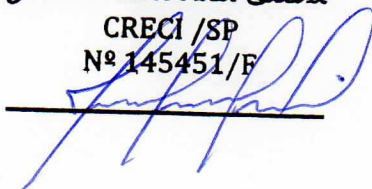
Trata-se de um imóvel com 250 m² de área construída em um terreno com área de 125 m². O terreno é composto de um sobrado, com varanda, garagem para 02 veículos com portão automático, contendo 04 casas independente para locação, cuja locação totalizam em média R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) por mês, todas as casas bem acabadas. O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

São Paulo, 24 de setembro de 2019.

José Nadir da Silva

CRECI /SP
Nº 145451/F



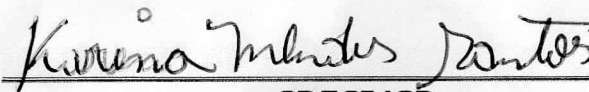
Ilmo. Sr.

JOSÉ EDVALDO DA SILVA

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à **Rua Maracujá Natal, 347, Vila natal - São Paulo/SP - Cep:04863-010.**Trata-se de um imóvel com 250 m² de área construída em um terreno com área de 125 m². O terreno é composto de um sobrado, com varanda, garagem para 02 veículos com portão automático, contendo 04 casas independente para locação, cuja locação totalizam em média R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) por mês, todas as casas bem acabadas. O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

São Paulo, 24 de setembro de 2019.



CRECI/SP
178150-F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, SALA 2, VILA
ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R235, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ5A8E15CVSTOAMARO@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **0031369-45.2019.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **José Edvaldo da Silva**
Executado: **Maria Joana da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renata Longo Vilalba Serrano Nunes

Vistos.

1. Decido em continuidade à decisão de fls. 156/157.

2. Fls. 161/165 e 167: Somente o executado se manifestou contrário à alienação particular do bem.

Assim, considerando o silêncio da executada e o que mais dos autos consta, determino a alienação judicial eletrônica dos direitos do imóvel, localizado na R. Maracujá Natal, n. 34, Vila Natal, São Paulo/SP, cabendo à cada parte 50% do valor obtido com a venda, nos termos da sentença de fls. 10/14.

3. No que tange ao valor do bem, no decorrer do processo e mesmo após a decisão retro, a executada não apresentou avaliações do imóvel de imobiliárias atuantes no mercado como determinado na sentença.

Assim, a média das avaliações apresentadas por corretores imobiliários distintos juntadas aos autos pelo exequente (fls. 30/31) servirá como referência para alienação judicial.

Desse modo, **fixo o valor do imóvel em R\$253.333,33** (duzentos e cinquenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), em setembro de 2019.

4. A alienação judicial observará o disposto no CPC de 2015 e na Resolução n. 236, de 13 de julho de 2016.

Além da agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a “alienação judicial eletrônica” promoverá a redução das custas processuais pois, conforme regulamentação editada pelo Conselho Nacional de Justiça, ressalvadas as questões jurisdicionais que serão decididas pelo Juízo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, SALA 2, VILA
ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R235, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ5A8E15CVSTOAMARO@TJSP.JUS.BR

Anoto que todos os custos referentes à alienação judicial eletrônica (como verificação do bem oferecido à venda, eventual dívida pendente perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação - publicação dos editais, intimação do credor, do devedor, respectivos advogados, do credor hipotecário e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente), ocorrerão por carta registrada e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor abaixo nomeado.

A empresa gestora deverá ainda, providenciar certidão atualizada da propriedade e ônus do imóvel a ser leiloado, procedendo as intimações previstas no artigo 889 do CPC/2015.

Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor (com cópia nos autos do processo) o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito – notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico).

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em **5% do valor da arrematação**. Esta comissão **não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo.**

Desde já, fica consignado que o **arrematante** terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer a súmula respectiva, devidamente assinada pelo arrematante, os depósitos realizados, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, **intimação do credor, do devedor, dos respectivos advogados, do credor hipotecário, outros juízos com penhoras averbadas e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente**, conforme acima já salientado), **atos que correrão por conta e responsabilidade exclusiva do gestor**, demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, SALA 2, VILA
ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R235, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ5A8E15CVSTOAMARO@TJSP.JUS.BR

judicial eletrônica. Não haverá ressarcimento de despesas em qualquer hipótese. **O auto de arrematação será lavrado em Juízo.**

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação, 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, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor 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 21 do Provimento. Esse Juízo exigirá a assinatura apenas do arrematante e do magistrado para validade do auto.

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, *sob pena de nulidade*, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC/2015, 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 relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

A arrematação não será aceita por valor inferior ao da avaliação.

Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), na forma do artigo 891, parágrafo único, do CPC/2015, **OBSERVADA A LIMITAÇÃO EM RELAÇÃO ÀS HIPÓTESES DO ARTIGO 843, §2º DO CPC.** Fica claro que o segundo pregão se estenderá por no **mínimo 10 dias** e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato. **DEVERÁ CONSTAR DO EDITAL** e das informações a data e o horário do encerramento.

Também deverá constar no edital a possibilidade de o arrematante pedir por escrito o **parcelamento do valor** da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, SALA 2, VILA
ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R235, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ5A8E15CVSTOAMARO@TJSP.JUS.BR

requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

Com igual destaque deve estar contido no edital que *a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado* (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal do bem, a alienação se fará sobre sua integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel. Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

Antes da assinatura do auto de arrematação (pelo arrematante e magistrado), não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.

Por fim, observando-se o PROVIMENTO CG Nº 19/2021, para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos o leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira - Jucesp Nº 844 - Mega Leilões - www.megaleiloes.com.br, devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo e com exercício profissional por não menos que 3 (três) anos (art. 282, § 3º e 251-A das NSCGJ), que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem.

A PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS DEVERÁ RESPEITAR OS TERMOS DA PRESENTE DECISÃO, SEM EXCLUSÕES E/OU ACRÉSCIMOS, SOB PENA DE NULIDADE DA VENDA/LANCE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, SALA 2, VILA
ALMEIDA - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R235, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ5A8E15CVSTOAMARO@TJSP.JUS.BR

5.Providencie o cartório o cumprimento da decisão.

6.A executada fica intimada por meio do seu advogado, com a publicação
dessa decisão.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital.

Renata Longo Vilalba Serrano Nunes
Juiz(a) de Direito

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