

SIDNEI TURCZYN
ADVOGADOS ASSOCIADOS

SIDNEI TURCZYN
CARLA TURCZYN BERLAND

LUIZ COSTA JUNIOR
ANA PAULA SANDOVAL SANTOS
DANIEL MORISHITA CICHINI
FAUSTO CIRILO PARAISO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

PROCESSO Nº 1088966-73.2024.8.26.0100

**BEM VIVER MARQUES DE ITU EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, por seus advogados ao final assinados, nos
autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada em face de **LUIZ FERNANDO
VILELA MARCOLINO**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., ciente
do r. despacho de fls. 387:

1. Em atendimento à determinação judicial, a Exequente apresenta a
estimativa de valor do bem imóvel objeto da matrícula nº 101.260 do 1º
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP.
2. O valor de mercado do referido bem é estimado em **R\$ 162.666,66**
(cento e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta
e seis centavos), correspondente à média das avaliações realizadas por três
corretores de imóveis autônomos, independentes, atuantes na região,
conforme documentos anexos (docs. 01/03).
3. As avaliações apresentaram os seguintes valores:

Avaliação	Valor (R\$)
Avaliação 1	165.000,00
Avaliação 2	165.000,00
Avaliação 3	158.000,00
Média	162.666,66

4. Assim, diante da apresentação da estimativa de valor de mercado do imóvel penhorado, requer a Exequente **seja determinada a intimação do Executado para, no prazo de 5 (cinco) dias, manifestar acerca das avaliações ora juntadas**, consignando-se expressamente que a ausência de manifestação será interpretada como concordância tácita com o valor apurado, para todos os fins de direito.

Nestes termos,
Pede deferimento.
São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

SIDNEI TURCZYN
OAB/SP Nº 51.631

DANIEL MORISHITA CICHINI
OAB/SP Nº 249.949

FAUSTO CIRILO PARAISO
OAB/SP Nº 332.464

AVALIAÇÃO DE MERCADO DE VENDA

1- Introdução

O presente documento visa determinar o valor de mercado, em 14 de Fevereiro de 2026, do imóvel abaixo descrito; conforme parâmetros especificados a seguir.

Os dados levantados para elaboração deste documento foram colhidos através de pesquisa atualizada, na data citada acima, e compreendem os preços médios praticados no mercado imobiliário local. Não foi possível realizar vistoria interna no imóvel.

2- Objetivo

Dar valor ao imóvel descrito neste documento, segundo parâmetros do mercado de Venda.

3- Perfil e Características do Imóvel

IMÓVEL: IMÓVEL: Um prédio residencial, situado nesta cidade, na Travessa Jacarandá nº 67, com seu respectivo terreno medindo 5,50 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida travessa; de um lado com Sabino Pirenta, do outro lado com João Massa e sua mulher, e nos fundos com Sebastião Modesto Junqueira. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 43.946.

Conforme consta na **matrícula 101.260**, apresentada e expedida em 26 de agosto de 2024 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto -SP.

Na consulta do cadastro municipal nº 43.946 consta uma área total de terreno de **165,00 m²**, área de edificação principal de 93,96 m² e área complementar de 34,94 m².

4- Estimativa de valor de mercado para Venda

Considerando as informações acima referidas, o respectivo imóvel tem o valor de mercado (variação de +/- 5%) de:

R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

5- Diagnóstico de mercado

Pelos aspectos, perfil e características acima mencionados, este imóvel possui um potencial de comercialização normal de mercado.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

Página: 1 de 1

13/02/2026 12222243807

Cadastro: 43946

Principal Proprietário: FELIPE VILELA MARCOLINO

Matrícula: 0101260

Cartório: I

Localização do Imóvel

Setor: 502

Logradouro: TRV JACARANDA

Complemento:

Quadra: 0000

Bairro: VL AMELIA JUNQUEIRA

Número: 67

Lote:

CEP: 14050259

Área Terreno: 165.00 m²

Área Edificação Principal: 93.96 m²

Área Edificação Secundária: 0.00 m²

Área Complementar: 34.94 m²

Área de Lazer: 0.00 m²

Valor Venal (R\$): 208.921,08

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTES, E ESTÁ EM OBEDIÊNCIA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS Nº 13.709/2017.

Fotos do imóvel



Ribeirão Preto, 14 de Fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br RICARDO FERNANDES
Data: 14/02/2026 09:12:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo Fernandes

CNAI: 25880

JOSÉ BIAGI GABARRA

CRECI-SP Nº 42.110

CNAI – 40.382

PARECER TÉCNICO COMERCIAL

Breve resumo descritivo do imóvel avaliado

Trata-se de um prédio residencial situado nesta cidade de Ribeirão Preto cadastrado na prefeitura municipal nº 43.946 e matriculado no 1º cartório de registro de imóveis sob nº 101.260.

O imóvel possui área privativa de 93,96m², complementar de 34,94m² com terreno medindo 165m²

Com base em imóveis de padrão semelhante, localizados em regiões próximas, bem como em ofertas de venda atualmente praticadas no mercado imobiliário local, apurou-se, por meio de pesquisa mercadológica, que o valor de venda do imóvel é de aproximadamente R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais)..

Ressalta-se que o valor apurado refere-se a estimativa de mercado, podendo sofrer variações conforme condições de negociação, momento econômico e aplicação da lei da oferta e da procura.

Coloco-me ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, firmando o presente Parecer Técnico Comercial para os devidos fins.

Ribeirão Preto, 16 de fevereiro de 2026



José Biagi Gabarra



Fotos Fachada

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José Biaggi Gabarra".

JOSÉ BIAGGI GABARRA

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Ribeirão Preto, 18 de fevereiro de 2026.

PARECER DE VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

A/C: A quem possa interessar

Atendendo a vossa solicitação, no sentido de apresentar minha avaliação para o seguinte imóvel:

IMÓVEL: Um prédio residencial, situado nesta cidade, na travessa Jacarandá nº 67, com seu respectivo terreno medindo 5,50 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida travessa, de um lado com Sabino Pirenta, de outro lado com João Massaro e sua mulher, e nos fundos com Sebastião Modesto Junqueira.

Conforme matrícula nº 101.260, do 1º Cartório de Registro de imóvel de Ribeirão Preto e cadastro na municipalidade local sob o nº 43.946.

FOTO DO IMÓVEL:

Vista da fachada



Conforme informações prestadas por V.S.^a, visita externa no imóvel, análise da certidão da matrícula, estado, conservação e localização, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região, venho informar o seguinte valor avaliado: R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito reais).



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 16ª Vara Cível - Foro Central Cível

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1088966-73.2024.8.26.0100/SP

EXEQUENTE: BEM VIVER MARQUES DE ITU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

EXECUTADO: LUIZ FERNANDO VILELA MARCOLINO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

A parte executada foi devidamente intimada (Evento 229) para se manifestar acerca das avaliações apresentadas para o imóvel penhorado, nos termos do artigo 871, inciso I, do CPC/15, deixou transcorrer *in albis* o prazo para sua manifestação, presumindo-se a sua concordância.

Com efeito, após a apresentação das estimativas de valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 101.260 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (Evento 198), que apontaram o valor médio de R\$ 162.666,66, determinou-se a intimação do executado para manifestação (Evento 200). Todavia, sobreveio a notícia de renúncia de sua única patrona (Evento 204).

Diante disso, determinou-se a intimação pessoal do executado para regularizar sua representação processual no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de revelia, nos termos do artigo 76, § 1º, inciso II, do Código de Processo Civil (Evento 213). Conforme se infere do aviso de recebimento juntado aos autos (Evento 229), a carta de intimação foi regularmente entregue no endereço residencial do executado em 27/05/2026, tendo o prazo transcorrido sem qualquer manifestação ou constituição de novo procurador.

Desse modo, nos termos do artigo 76, § 1º, inciso II, do Código de Processo Civil, decreto a revelia do executado Luiz Fernando Vilela Marcolino, aplicando-se o disposto no artigo 346 do mesmo diploma legal, de sorte que os prazos processuais fluem a partir da publicação do ato decisório no órgão oficial.

Por conseguinte, resta caracterizada a concordância tácita do executado com a estimativa apresentada, operando-se a preclusão temporal. Ademais, as avaliações apresentadas no Evento 198 foram elaboradas por três corretores de imóveis independentes e atuantes na região, com fundamentação idônea e em consonância com a realidade do mercado imobiliário local.

Desnecessária a produção de nova avaliação do imóvel, ausente qualquer das hipóteses previstas no artigo 873 do CPC/15, visto que a ausência de impugnação específica não é suficiente para desqualificar as estimativas já produzidas, sendo de rigor a adoção da média dos valores apresentados, em homenagem ao princípio da economia e celeridade processual.

Desta feita, **HOMOLOGO** a avaliação apresentada no Evento 198 e adoto como valor de avaliação do imóvel o montante de R\$ 162.666,66 (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), dispensando-se a produção de nova avaliação.

No mais, intime-se o exequente para que, no prazo de 5 dias, comprove a devida averbação do termo de penhora junto à matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de arquivamento dos autos.

Int.