


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
10ª VARA CÍVEL

 Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
 CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	1050761-46.2022.8.26.0002
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito
Exequente:	Cargill Agrícola S/A
Executado:	Vivien Borges Resende e outro

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Siqueira De Pretto**

Vistos.

1- Ante a ausência de oposição, fixo como valor de avaliação do imóvel aquele apontado a fls. 245 (R\$1.664.862,74), atualizado até agosto de 2023.

2-Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

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

4-No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

5-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.

6-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.

7-A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

8-Para a realização do leilão, nomeio o leiloeiro oficial **DAVI BORGES DE AQUINO**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Providencie a serventia o cadastro no sistema SAJ do leiloeiro ora nomeado, bem como a exclusão do gestor anteriormente nomeado caso verificada esta hipótese.**

9-Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

10-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.

11-Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal mencionado no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

10ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

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

edital para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

12-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.

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

14-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 da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

15-O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos **artigos 886 e 843 do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A) 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;

B) 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;

C) 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.

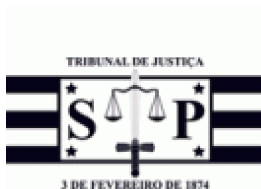
16-Intime-se a empresa leiloeira, por meio do **portal dos auxiliares da justiça**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente a **minuta do edital**, pelo peticionamento eletrônico, e promova a sua respectiva publicação na rede mundial de computadores no sítio com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data marcada para o leilão (CPC, art. 887, §§ 1º e 2º). Atente-se para o valor da avaliação do bem constante dos autos.

17-Intime-se o executado, na pessoa na pessoa de seu advogado, mediante a publicação desta decisão no Diário da Justiça Eletrônico (CPC, art. 889, I). Caso a parte executada não tenha advogado constituído, competirá ao leiloeiro providenciar a sua cientificação.

18-No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro providenciar o necessário para a concretização de tais cientificações.

19-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.

20-Intime-se com urgência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

10ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

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

Intime-se.

São Paulo, 03 de outubro de 2023.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Loteamento Morri Limpo - Rio Sono - Tocantins.

Solicitante: Priscila Arone Coutinho e Emerson Marinho da Silva.

CPF/CNPJ: 30.921.620/0001-24.

Endereço: Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, Conjuntos 04 e 06, Pinheiros –São Paulo – SP– CEP 05432-010.

Data Base: 21 de Agosto de 2023.

Processo: 1050761-46.2022.8.26.0002

Objeto de Estudo

Imóvel rural em Rio Sono/Tocantins.

O Imóvel está matriculado perante o CRI de Rio Sono/TO sob nº 1.711.

Valor do Mercado

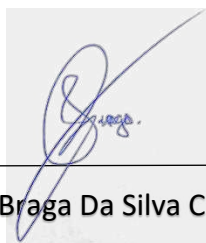
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 0,58.

2574530m² x R\$ 0,58/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.493.227,40



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263084-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1050761-46.2022.8.26.0002.

Solicitante: Priscila Arone Coutinho e Emerson Marinho da Silva.

CPF/CNPJ: 30.921.620/0001-24.

Endereço: Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, Conjuntos 04 e 06, Pinheiros – São Paulo – SP– CEP 05432-010.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 1.930.897,50

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	21/08/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Zona Rural - Rio Sono - Tocantis
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Área rural em Rio Sono/Tocantins.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 1.711 do Registro de Imóveis de Rio Sono/TO.
MERCADO	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\$ 0,75.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 0,75 x 2574530m ² = R\$ 1.930.897,50

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 21/08/2023.

Solicitante do parecer técnico: Priscila Arone Coutinho e Emerson Marinho da Silva.

Inscrito no CNPJ/CPF: 30.921.620/0001-24.

Estabelecido: Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, Conjuntos 04 e 06, Pinheiros –São Paulo – SP– CEP 05432-010.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 1.711 CRI de Rio Sono/TO.

Descrição: Lote rural em Rio Sono do Estado de Tocantins.

ANÁLISE UTILIZADA

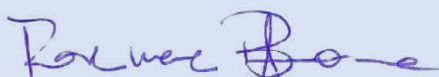
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 21 de Agosto de 2023, 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\$ 1.570.463,30** (um milhão, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e três Reais e trinta centavos) Agosto/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais.....	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	2
4.1 – Metodologia	2
4.2 – Amostras Análogas.....	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Doutora Priscila Arone Coutinho.
Cargill Agrícola S/A.

DATA: 16/05/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 1.711 – Registro de Imóveis de Rio Sono - Comarca de Novo Acordo, penhorado nos autos do Processo nº 1050761-46.2022.8.26.0002, em trâmite perante a Foro Regional II - Santo Amaro - 10ª Vara Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Maio.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Lote 03 - Loteamento Morri Limpo - Rio Sono - Tocantins.

Dados de Registro: Matrícula nº 1.711 - Registro de Imóveis de Rio Sono - Comarca de Novo Acordo – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 2.574.530,00m² de área total.

Descrição do bem: Um lote de terras Rural designado por lote 03, do loteamento Morro Limpo, Gleba 1, 4ª Etapa, com área de 257,4534 hectares, todas em cerrado de 2ª classe, situado no município de Rio Sono – Tocantins.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria.

Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções.

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Inicio / Venda / TO / Fazendas/Sítios à venda em Rio Sono / Zona Rural

Fazenda/Sítio à Venda, 938000 m² por R\$ 4.500.000

Zona Rural, Rio Sono - TO [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 4.500.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-rio-sono-938000m2-venda-RS4500000-id-2573710345/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / TO / Fazendas/Sítios à venda em Rio Sono

Fazenda/Sítio à Venda, 159 m² por R\$ 900.000

Zona Rural, Rio Sono - TO [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 900.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-rio-sono-venda-RS2100000-id-2607783887/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / TO / Fazendas/Sítios à venda em Rio Sono / Zona Rural

Fazenda/Sítio à Venda por R\$ 2.100.000

Zona Rural, Rio Sono - TO [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 2.100.000

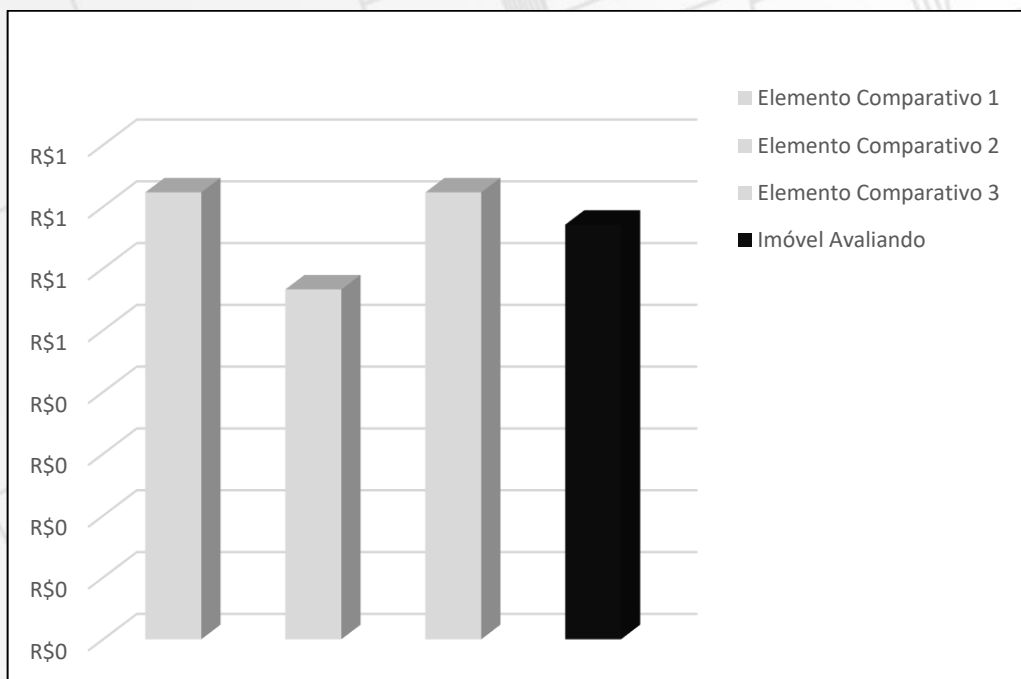
Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-rio-sono-304m2-venda-RS2205000-id-2607775265/>

4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 0,48** (quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 0,72** (setenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 0,72** (setenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 0,64** (sessenta e quatro centavos).

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(2.574.530,00m² de área total x R\$ 0,64)
=
<u>R\$ 1.652.870,04</u>
(um milhão, seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e setenta Reais e quatro centavos)
Agosto de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 0,64**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.652.870,04**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

