

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 1019145-45.2024.8.26.0564

AÇÃO = DETERMINAR O VALOR DE VENDA DE BEM IMÓVEL

AUTOR = Banco Santander (Brasil) S.A.

RÉU = Enjoy Health Comercio de Materiais Cirurgicos Ltda

VARA - 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este perito compareceu ao local indicado e hora previamente marcada.

O imóvel vistoriado trata-se uma residência, estilo sobrado.

Cabe ressaltar que este perito não foi recebido pelos moradores.

II – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o valor de venda do mencionado imóvel supracitado.

O Laudo Técnico de Avaliação tem como finalidade instruir a MM. Juíza na presente ação .

III – METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

- Análise de toda a documentação acostada às fls. dos autos;
- Vistoria do imóvel com tomada de fotografias;
- Levantamento de dados de campo;
- Caracterização da região e da edificação;
- Planejamento e realização da pesquisa no mercado imobiliário;
- Análise do diagnóstico do mercado;
- Homogeneização por fatores dos dados pesquisados;
- Determinação do valor de Venda;
- Resposta aos quesitos que foram formulados pelas partes;
- Elaboração final do laudo.

IV – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este Laudo Pericial tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do prédio residencial situado à Rua Ribeirão Bonito, 215, Moinho Velho, cidade de São Paulo de propriedade da Daniela inscrito no CPF nº 225.109.668-58 e RG nº 24.923.357 SSP/SP, brasileira, casada, e Ricardo Barbosa, inscrito no CPF nº 088.827.758-11 e RG nº 18.301.242 SSP/SP, brasileiro, casado , imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 94.095 e devidamente cadastrado junto ao 6º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

O imóvel avaliado encontra-se numa zona residencial, com predominância de construções de padrão bom de acabamento.

Pode-se destacar que a Rua Ribeirão Bonito, 215, Moinho Velho, cidade de São Paulo, possui infraestrutura completa com pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica, água, esgoto, telefone, drenagem pluvial, transporte coletivo próximo e coleta de lixo.

Segue o resumo do imóvel avaliado, sendo que o Anexo 1 apresenta todos os detalhes deste imóvel.

A idade do imóvel é de aproximadamente 28 anos.

V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação de venda do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os cálculos detalhados são apresentados no Anexo 3.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1 – Infraestrutura

F2 – Padrão Construtivo

F3 – Estado de Conservação

VI – PESQUISAS DE VALORES PARA VENDA

Para a avaliação dos valores de venda de imóveis em oferta na região do imóvel avaliado, até o mês de outubro/2025. Os dados completos encontram-se no Anexo 2.

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

VII – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Durante a pesquisa de mercado foi verificado um número médio de ofertas para compra e venda de imóveis comerciais na região do imóvel avaliando. O mercado imobiliário apresenta oferta e demanda em condições normais na região do imóvel avaliando.

VIII – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS PESQUISADOS

A homogeneização dos imóveis segue parâmetros os quais permitem levar em consideração alguns fatores essenciais para que seja possível, ao menos, se determinar o denominador comum e assim se determinar o valor do metro quadrado. Os cálculos são apresentados no Anexo 3.

Abaixo, temos a Tabela 1, com o valor do m² para cada elemento, valores dos fatores utilizados para homogeneização (valor de cada fator atribuído ao valor de venda do imóvel avaliando quando comparado ao elemento, que pode variar de 0,5 à 1,5) e valor do m² homogeneizado.

Tabela 1 – Valor do m² de cada elemento, valores dos fatos e valor do m² homogeneizado

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	3.823,53	0,80	0,70	0,70	1.498,82
2	5.230,77	1,00	1,10	1,00	5.753,85
3	6.046,51	1,00	0,70	0,80	3.386,05
4	5.500,00	1,00	1,10	1,20	7.260,00
5	6.363,64	1,20	1,10	1,10	9.240,00
6	5.000,00	0,90	0,90	0,80	3.240,00
7	4.558,82	1,00	0,80	0,80	2.917,65

Para identificar se a amostra pode ser utilizada nos cálculos, foi realizada a verificação dos elementos Critério Excludente de Chauvenet. Os principais resultados desta verificação encontram-se na Tabela 3.

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

Avalio o valor de venda do IMÓVEL apresentado na presente lide no valor razoável e com pouca margem de erro no montante de **R\$784.842,88 (setecentos e oitenta e quatro mil oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos centavos).**

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

DECLARAÇÃO DE CONFOMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL DO CREA

O Responsável Técnico deste trabalho de avaliação afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo.

O presente laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional dos avaliadores de imóveis

XII – ANEXOS

Anexo 1 - Material fotográfico do Imóvel Avaliando coletado "in loco"

Anexo 2 – Detalhes dos Imóveis comparados e Anúncios de locação, venda e compra.

Anexo 3 - Metodologia Aplicada e base de Cálculos

XIII – ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o responsável técnico pelo trabalho coloca-se à inteira disposição.

São Bernardo do Campo, 30 de Outubro de 2025

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

PERITO JUDICIAL**AVALIADOR DE IMÓVEIS**

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

ANEXO 1 – Detalhes dos Imóvel Avaliando

Imóvel Avaliando			
Área (m²)	165 M2		São Paulo
Endereço	prédio residencial situado à Rua Ribeirão Bonito, 215, Moinho Velho, cidade de São Paulo		
Detalhes	O imóvel vistoriado trata-se de um sobrado com acabamento padrão e encontra-se em boas condições		
Região	O imóvel avaliado encontra-se numa zona PREDOMINANTE residencial.		
Infraestrutura Urbana	Rua Ribeirão Bonito e adjacentes possuem infraestrutura urbana completa com pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica, água, esgoto, telefone, drenagem pluvial, transporte coletivo próximo e coleta de lixo.		

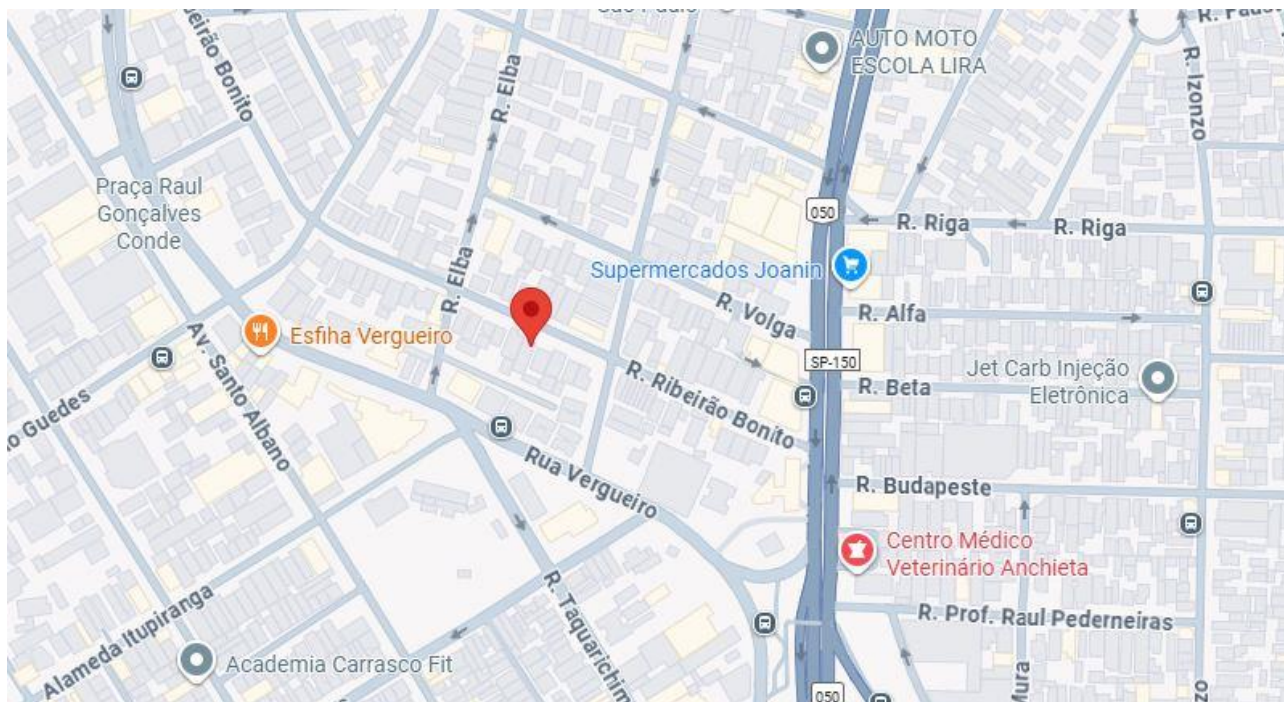


CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

Rua Ribeirão Bonito, 215, Moinho Velho, cidade de São Paulo

**Mapa de Localização****Vista Aérea**

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

ANEXO 2 – Detalhes dos Elementos comparados ao imóvel avaliando

ELEMENTO 1			
Área (m²)	170 m²	Valor (R\$)	R\$ 650.000
Endereço	Rua Ribeirão Bonito	Ofertante	Loft
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Loft
Bairro	Vila Moinho Velh	Telefone	
Site	https://loft.com.br/imovel/casa-rua-ribeirao-bonito-vila-moinho-velho-sao-paulo-2-quartos-170m2/mtrzyq8o?utm_source=chatgpt.com		
Detalhes	2 quartos e 3 vagas		
			

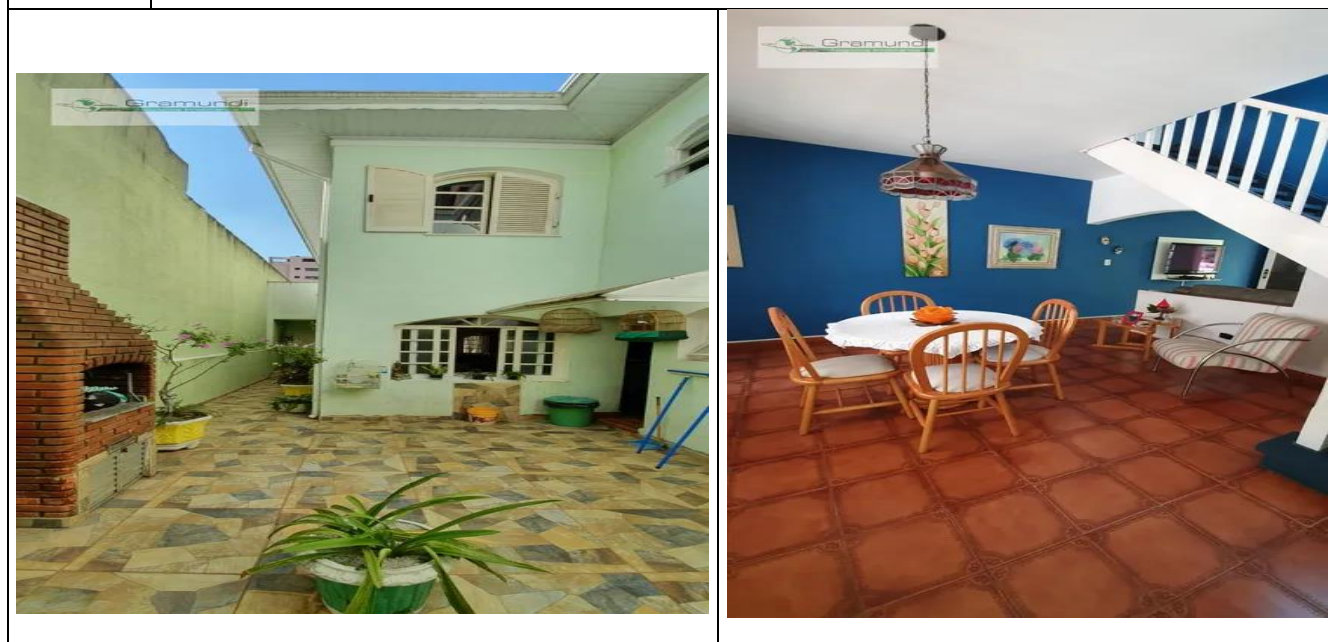
CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com



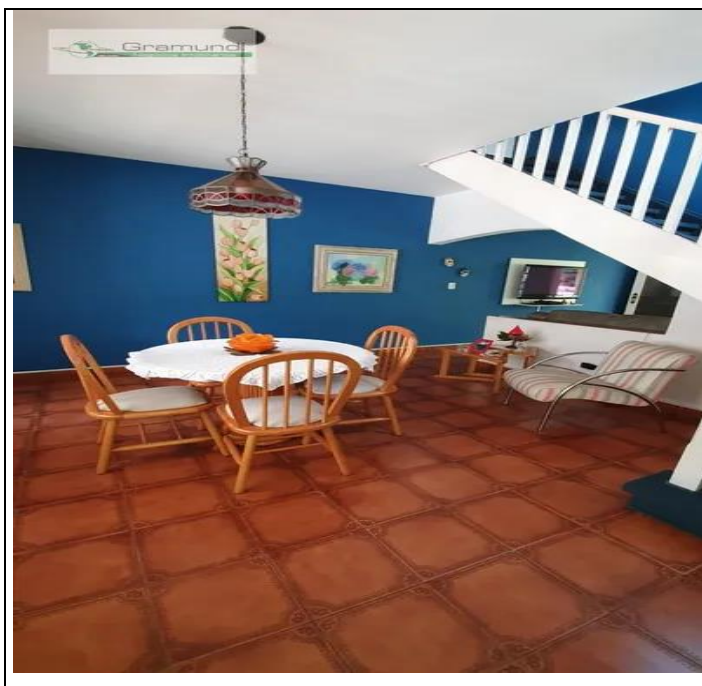
ELEMENTO 2			
Área (m ²)	130 m ²	Valor (R\$)	R\$ 680.000
Endereço	Rua Ribeirão Bonito	Ofertante	Viva Real
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Viva Real
Bairro	Vila Moinho Velho	Telefone	
Site	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS680000-id-2537751433/?source=ranking%2Crp		
Detalhes	3 quartos e 1 vagas		



CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

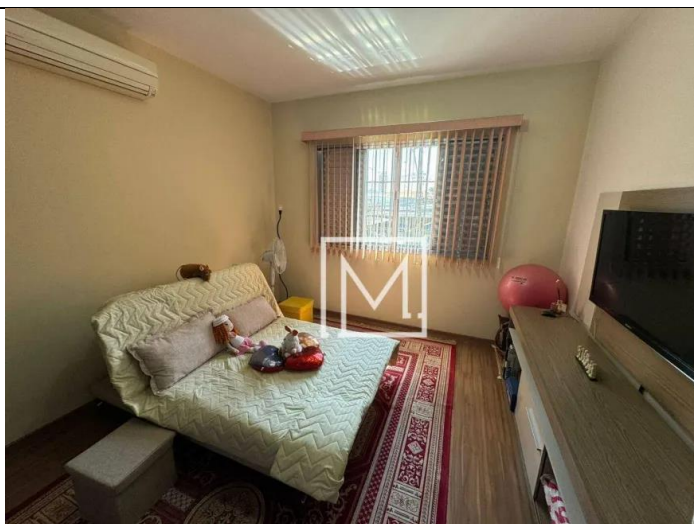


ELEMENTO 3			
Área (m ²)	129 m ²	Valor (R\$)	R\$ 780.000
Endereço	Rua Ribeirão Bonito	Ofertante	Viva Real
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Viva Real
Bairro	Vila Moinho Velho	Telefone	
Site	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS780000-id-2814593350/?source=ranking%2Crp		
Detalhes	3 quartos e 2 vagas		

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com



ELEMENTO 4			
Área (m ²)	180 m ²	Valor (R\$)	R\$ 990.000
Endereço	Rua Ribeirão Bonito	Ofertante	Lopes
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Lopes
Bairro	Vila Moinho Velho	Telefone	
Site	https://www.lopes.com.br/imovel/REO252083/venda-casa-2-quartos-sao-paulo-sacoma?listFrom=busca&listPosition=1		
Detalhes	2 quartos e 5 vagas		

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

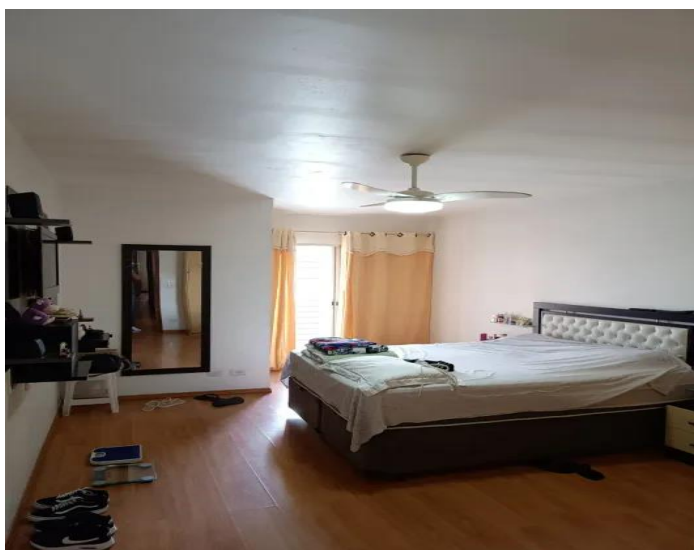


ELEMENTO 5			
Área (m ²)	143 m ²	Valor (R\$)	R\$ 910.000
Endereço	Rua Drava	Ofertante	Zap Imóveis
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Zap Imóveis
Bairro	Vila Moinho Velho	Telefone	
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-sp-143m2-id-2741031984/?source=ranking%2Crp		
Detalhes	3 quartos e 4 vagas		

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

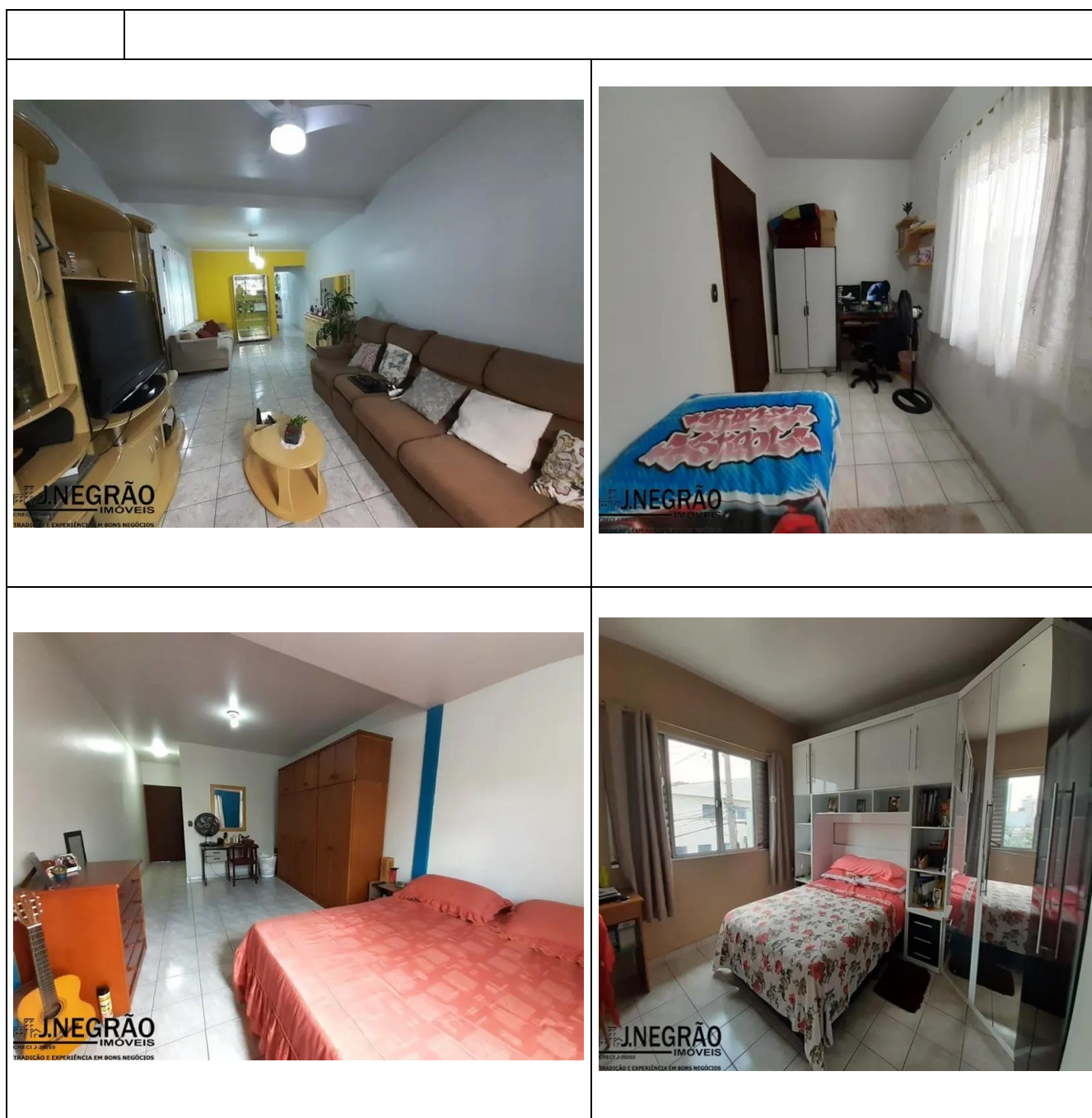


ELEMENTO 6			
Área (m ²)	160 m ²	Valor (R\$)	R\$ 800.000
Endereço	Rua Bravinha	Ofertante	Zap Imóveis
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Zap Imóveis
Bairro	Vila Moinho Velho	Telefone	
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2564304161/?source=ranking%2Crp		
Detalhes	3 quartos e 2 vagas		

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com



ELEMENTO 7			
Área (m ²)	136 m ²	Valor (R\$)	R\$ 620.000,00
Endereço	Rua Coronel Francisco Inácio	Ofertante	Zap Imóveis
Cidade	SÃO PAULO	Informante	Zap Imóveis
Bairro	Vila Moinho Velho	Telefone	
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-sp-136m2-id-2484502154/?source=ranking%2Crp		

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$784.842,88

Imóvel avaliando

Prédio residencial situado à Rua Ribeirão Bonito, 215, Moinho Velho, cidade de São Paulo , com 28 anos de idade
Área: 165m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Infraestrutura
- F2: Padrão Construtivo
- F3: Estado de Conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Casa com 2 quartos e 3 vagas	
Área:	170m²
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.823,53
Fator de homogeneização Infraestrutura:	0,80
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,70
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,70

Imóvel 2:

Casa com 3 quartos e 1 vagas	
Área:	130m²
Valor:	R\$680.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.230,77
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	1,10
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	1,00

Imóvel 3:

Casa com 3 quartos e 2 vagas	
Área:	129m²
Valor:	R\$780.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.046,51
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,70
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Imóvel 4:

Casa com 2 quartos e 5 vagas

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

Área:	180m²
Valor:	R\$990.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.500,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	1,10
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	1,20

Imóvel 5:

Casa com 2 quartos e 3 vagas

Área:	143m²
Valor:	R\$910.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.363,64
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,20
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	1,10
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	1,10

Imóvel 6:

Casa com 3 quartos e 2 vagas

Área:	160m²
Valor:	R\$800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.000,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	0,90
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Imóvel 7:

Casa com 4 quartos e 2 vagas

Área:	136m²
Valor:	R\$620.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.558,82
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,80
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	3.823,53	0,80	0,70	0,70	1.498,82
2	5.230,77	1,00	1,10	1,00	5.753,85
3	6.046,51	1,00	0,70	0,80	3.386,05
4	5.500,00	1,00	1,10	1,20	7.260,00
5	6.363,64	1,20	1,10	1,10	9.240,00
6	5.000,00	0,90	0,90	0,80	3.240,00
7	4.558,82	1,00	0,80	0,80	2.917,65

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 4.756,62$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 2.754,87$$

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

Amostra 1: $d = 1.498,82 - 4.756,62 / 2.754,87 = 1,18 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 5.753,85 - 4.756,62 / 2.754,87 = 0,36 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 3.386,05 - 4.756,62 / 2.754,87 = 0,50 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 7.260,00 - 4.756,62 / 2.754,87 = 0,91 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 9.240,00 - 4.756,62 / 2.754,87 = 1,63 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 3.240,00 - 4.756,62 / 2.754,87 = 0,55 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 2.917,65 - 4.756,62 / 2.754,87 = 0,67 < 1.8$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.756,62 - 1.44 * 2.754,87/\sqrt{(7 - 1)} = 3.137,10$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.756,62 + 1.44 * 2.754,87/\sqrt{(7 - 1)} = 6.376,15$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4.280,96 a R\$5.232,29

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4.756,62

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$4.756,62 * 165,00 = R\$784.842,88$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$784.842,88

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

CARLOS HENRIQUE SANTOS CONCEIÇÃO

Perito Judicial

e-mail: carlos.sancon@yahoo.com

https://loft.com.br/imovel/casa-rua-ribeirao-bonito-vila-moinho-velho-sao-paulo-2-quartos-170m2/mtrzyq8o?utm_source=chatgpt.com

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-das-merces-300m2-RS744680/id-10095659/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS680000-id-2537751433/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS780000-id-2814593350/?source=ranking%2Crp>

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO252083/venda-casa-2-quartos-sao-paulo-sacoma?listFrom=busca&listPosition=1>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-das-merces-RS744680/id-32000085/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-moinho-velho-181m2-RS839000/id-17586614/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-sp-143m2-id-2741031984/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2564304161/?source=ranking%2Crp>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-churrasqueira-vila-moinho-velho-zona-sul-sao-paulo-sp-156m2-id-2828177920/?source=ranking%2Crp>

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

Rua 23 de Maio, 107, . - Vila Teresa

CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP

Telefone: 011 2845-9513 - E-mail: saobernardo9cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1019130-76.2024.8.26.0564**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
Exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
Executado: **Bm9 Comércio de Materiais Cirúrgicos Eireli e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LARISSA KRUGER VATZCO**

Vistos.

Considerando a ausência de manifestação da parte executada, embora regularmente intimada, homologo a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 94.095 do 6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constante do laudo pericial de fls. 184/204.

Preliminarmente, apresente o exequente demonstrativo do débito atualizado, incluindo o valor dos honorários periciais adiantados, no prazo de 10 dias.

Nos termos do Provimento CSM Nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC, designe o gestor a hasta pública, com prazo não inferior a 60 dias.

Não havendo lance superior à avaliação, nos 3 dias seguintes prosseguirá, sem interrupção, o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias.

No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a **50%** da avaliação.

O Leilão será realizado por meio eletrônico e presencial por meio do portal www.megaleiloes.com.br, que será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado, Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n. 844, devidamente habilitado pelo TJ/SP, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação. Nesta hipótese, a concretização da venda dependerá de liberação do Juízo.

Os interessados deverão se cadastrar previamente no portal para participarem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

As partes serão intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do bem, por meio do Diário da Justiça. O gestor do leilão eletrônico, porém, providenciará a intimação pela via postal das partes e terceiros interessados que não tiverem advogado constituído, comprovando nos autos com antecedência de 10 dias da data do 1º leilão.

Compete à empresa leiloeira providenciar a publicação dos editais, observando o prazo legal, que não poderá ser inferior a 28 dias da data estipulada para encerramento da hasta. **Deverá, ainda, dar ciência ao Município onde o imóvel se encontra, para fins de sub-rogação no preço de eventual valor de tributo pendente.**

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

Rua 23 de Maio, 107, . - Vila Teresa

CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP

Telefone: 011 2845-9513 - E-mail: saobernardo9cv@tjsp.jus.br

O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor, bem como com os eventuais 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.

Valendo cópia deste despacho como ofício, autorizo os funcionários da gestora, 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 e designar datas para as visitas, além de providenciarem a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

Autorizo os funcionários da gestora, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do leilão, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Cadastre-se os dados do leiloeiro.

Cadastre a serventia os dados de advogado da empresa gestora de leilões para efeito das publicações.

Cumpra-se.

Intime-se.

São Bernardo do Campo, 02 de julho de 2026.

LARISSA KRUGER VATZCO

Juiz(a) de Direito

Assinado digitalmente Lei n. 11.419/2006