

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO DE BAURU - SP**

Processo nº 1012103-37.2022.8.26.0071

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o quanto segue.

Primeiramente, objetivando a economia e celeridade processual para avaliação do imóvel indicado nos presentes autos, pleiteia-se pela juntada de três pareceres técnicos realizados por corretores, a fim de aferir o valor de mercado do bem.

Destarte, este Exequerente requer seja **fixado como valor de avaliação do imóvel** a quantia de **R\$ 75.834,25** (cifra obtida com o cálculo da média entre os valores alcançados pelos corretores, conforme supramencionado), mediante homologação por parte deste D. Juízo.

Oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, requer-se a **realização do Leilão Eletrônico** para alienação do bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, **50% de deságio em 2ª praça** (artigo 891, Parágrafo Único do CPC).

Ainda nestes termos, requer-se que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o **Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, com endereço comercial Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo: ["https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879"](https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879).

Cumprе informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, Art. 251-A.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da **Alfa Leilões – Especialista em Imóveis**, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.alfaleiloes.com e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitas de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

EDUARDO BEZERRA L. JR.

OAB/SP 445.700

NICOLAS SANTANA M.

ESTAGIÁRIO DE DIREITO

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Dois, Avenida Castelo Branco, 1-96 - Apartamento nº 1341 - Bloco 13 - Condomínio Residencial Monte Verde II - Bauru - SP - CEP: 17056-265.

Solicitante: Condomínio Residencial Monte Verde II.

CPF/CNPJ: 22.908.508/0001-25.

Endereço: Rua Dois, nº 1-96, Bairro: monte verde— Cep: 17056-265, Bauru/SP.

Data Base: 09/12/2024.

Processo: 1012103-37.2022.8.26.0071.

Objeto de Estudo

Apartamento nº 1341, posicionado no 4º pavimento do Bloco 13, Condomínio Monte Verde II, localizado na Rua Dois, com acesso pela Avenida Castelo Branco, nº 1-96, em Bauru/SP. O imóvel oferece uma área privativa de 42,84m² e uma área comum de 5,27m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP sob nº 115.237.

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 1.770,17.

42,84m² x R\$ 1.770,17/m²

Valor da Avaliação

R\$ 75.834,25

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 09/12/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Monte Verde II.

Inscrito no CNPJ/CPF: 22.908.508/0001-25.

Estabelecido: Rua Dois, nº 1-96, Bairro: monte verde- Cep: 17056-265, Bauru/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 115.237 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP

Descrição: Unidade 1341, situada no 4º andar do Bloco 13, no Condomínio Residencial Monte Verde II, localizado na Rua Dois, Avenida Castelo Branco, nº 1-96, na cidade de Bauru/SP. O imóvel possui área privativa de 42,84m² e área comum de 5,27m².

ANÁLISE UTILIZADA

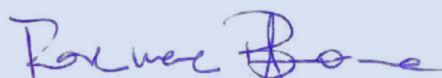
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 75.060,44 para Dezembro/2024.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1012103-37.2022.8.26.0071.

Solicitante: Condomínio Residencial Monte Verde II.

CPF/CNPJ: 22.908.508/0001-25.

Endereço: Rua Dois, nº 1-96, Bairro: monte verde– Cep: 17056-265, Bauru/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 79.703,35



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	09/12/2024
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Dois, Avenida Castelo Branco, 1-96 - Apartamento nº 1341 - Bloco 13 - Condomínio Residencial Monte Verde II - Bauru - SP - CEP: 17056-265.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel nº 1341, no 4º pavimento do Bloco 13, pertencente ao Condomínio Residencial Monte Verde II, situado na Rua Dois, Avenida Castelo Branco, nº 1-96, Bauru/SP. O apartamento possui 42,84m ² de área privativa e 5,27m ² de área comum.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 115.237 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.
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\$ 1.860,49.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.860,49 x 42,84m ² = R\$ 79.703,35

MATRÍCULA

115.237

FOLHA

01

CNS 11.153-4

Bauru, 20 de Março de 2015

IMÓVEL: APARTAMENTO 1341, localizado no 4º pavimento, do Bloco 13, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE II**, situado na Rua Dois nº 1-96, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa - 42,8400 metros quadrados; comum - 5,2707 metros quadrados; total - 48,1107 metros quadrados; correspondente a fração Ideal de 0,4808% ou 59,8017 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 12.438,75 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 79.885, na qual encontra-se registrada sob nº 11, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.818, nesta Serventia. PMB (maior área): 05/1390/04.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, sediada em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.9/79.885, em 16/4/2013, nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado,
Emols. R\$1,99; Est. R\$0,56; Apos. R\$0,42; RC. R\$0,10; TJ. R\$0,10; ISS. R\$0,04
(custas e emolumentos de acordo com o art. 42 da Lei 11.977/2009, com a nova redação dada pela Lei 12.424/2011). Protocolo/microfilme 290954 de 18/3/2015 - ALS/TPBP.

Av.1/115.237, em 20 de março de 2015.

Procede-se a presente para consignar que: a) o imóvel nesta descrito (juntamente com os demais imóveis do empreendimento) integra o patrimônio do fundo financeiro do PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, regido pela Lei nº 10.188/2001, e será objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei 11.977 de 7/7/2009; b) referido imóvel, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1) não integram o ativo da CEF; 2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; 3) não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; 5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; 6) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR.

O Escrevente Autorizado,
Protocolo/microfilme 290954 de 18/3/2015 - ALS/TPBP.

segue verso

MATRÍCULA

115.237

FOLHA

01

VERSO

Av.2/115.237, em 20 de novembro de 2015.

Pelo instrumento particular a seguir registrado e ainda nos termos do § 7º, art. 2º, da Lei 10.188, de 12/2/2001 (Programa de Arrendamento Residencial), com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14/4/2004, e Lei 11.474, de 15/5/2007, procede-se a presente para constar que, o imóvel objeto desta matrícula ficou liberado de todas as restrições constantes no item "b" da Av.1 desta. Compareceu no ato como anuente, na qualidade de proprietária fiduciária (conforme definido no § 3º, art. 2º, da Lei 10.188/2001): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificada, no ato representada por Grazielle Cristine dos Santos, CPF 270.203.608-23 (conforme procuração e substabelecimento microfilmados nesta serventia sob nº 277.608 e 289.711).

O Escrevente Autorizado,
Protocolo/Microfilme 297424 de 9/11/2015 - ALS/TPBP

R.3/115.237, em 20 de novembro de 2015.

Por instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, com parcelamento e alienação fiduciária em garantia no programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos FAR, firmado em Bauri, aos 15/5/2015, **RITA DE CASSIA FIMENES FERREIRA**, brasileira, solteira, ajudante geral, RG 42.008.220-7-SSP/SP, CPF 321.196.218-29, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Guedes de Azevedo, 817 adquiriu da **Caixa Econômica Federal - CEF**, já qualificada, no ato representada por Grazielle Cristine dos Santos, CPF 270.203.608-23 (conforme procuração e substabelecimento microfilmados nesta serventia sob nº 277.608 e 289.711), na condição de representante do **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, fundo financeiro criado por determinação constante do caput do art. 2º, da Lei 10.188, de 12/2/2001, com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14/4/2004 e Lei 11.474, de 15/5/2007 inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, o imóvel objeto desta matrícula (cep 17100-000), pelo preço de R\$75.913,46 (setenta e cinco mil novecentos e treze reais e quarenta e seis centavos), nos termos constante do registro imediatamente seguinte. Foram apresentadas no ato as certidões: negativa de débitos trabalhistas nº 184961921/2015, emitida em 11/11/2015 (válida até 8/5/2015) e positiva de débitos trabalhistas, com efeito de negativa, nº 184961653/2015, emitida em 11/11/2015 (válida até 8/5/2015). Por determinação contida no artigo 12, do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida nesta data, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, à qual resultou negativa em relação às partes contratantes, inclusive do credor fiduciário adiante qualificado (códigos hash: b32f d80b 70d8 d2a8 b6bd b955 ff95 932c 4322 3bad // 2cda 6db9 77c9 f59b 04cf 2eac dca8 3041 bfe4 4021 // d2c5 0483 380e 695a af59 a07c 6c6f 86fb c6a3 f80b).

segue fls. 2

MATRÍCULA

115.237

FOLHA

02

Bauru, 20 de Novembro de 2015

O Escrevente Autorizado,
Emols. R\$159,51; Est. R\$45,33; Apos. R\$23,37; RC. R\$8,39; TJ. R\$10,94; MP
R\$7,65; ISS R\$ 3,19 (FAR/PMCMV)
Protocolo/Microfilme 297424 de 9/11/2015 - ALS/TPBP.

R.4/115.237, em 20 de novembro de 2015.

Nos termos do instrumento particular objeto do registro anterior, **RITA DE CASSIA FIMENES FERREIRA**, já qualificada, constituiu-se devedora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, no ato representado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, através de seu procurador anteriormente nomeado, da importância de R\$75.913,46 (setenta e cinco mil novecentos e treze reais e quarenta e seis centavos), dando em garantia do pagamento, em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescidas. Modalidade - parcelamento; Origem dos Recursos - FAR/PMCMV; sistema de amortização - SAC; prazo de amortização - 120 meses; taxa de juros - não há; encargo a ser pago - R\$29,00; vencimento do primeiro encargo mensal - 15/6/2015; forma de pagamento na data da contratação - boleto bancário; valor da garantia fiduciária - R\$75.913,46. Foi apresentada no ato a certidão negativa de débitos trabalhistas sob nº 189158286/2015 expedida em 19/11/2015 (válida até 16/5/2016). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, em virtude de mora não purgada e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento.

O Escrevente Autorizado,
Emols. R\$159,51; Est. R\$45,33; Apos. R\$23,37; RC. R\$8,39; TJ. R\$10,94; MP
R\$7,65; ISS R\$ 3,19 (FAR/PMCMV)
Protocolo/Microfilme 297424 de 9/11/2015 - ALS/TPBP.

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

COMARCA de Bauru

1ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO PENA, Nº 540, SALA 11, JARDIM BELA
VISTA - CEP 17060-250, FONE: (14) 2106-5901, BAURU-
SP - E-MAIL: UPJ1A4CVBAURU@TJSP.JUS.BR

DESPACHO

Processo: **1012103-37.2022.8.26.0071 - Execução de Título
Extrajudicial**
Exequente: **Condomínio Residencial Monte Verde Ii**
Executado: **Rita de Cassia Fimenes Ferreira**

Juiz de Direito: **Dr(a). Rossana Teresa Curioni Mergulhão**

Vistos.

Fls. 249/261: **Homologo** para que produza seus jurídicos e legais efeitos a avaliação do imóvel pela média de avaliações juntadas, qual seja, **R\$ 75.834,25** (dezembro/2024).

Expeça-se carta de intimação da executada acerca da penhora (fls. 265).

Com o recolhimento da taxa necessárias, em 15 dias, expeça-se intimação ao credor fiduciário, acerca da penhora bem como para que informe o valor atualizado para quitação do contrato.

Intime-se.

Bauru, 21/04/2025.

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