



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Atendendo a solicitação da **Sr. JOÃO EVANGELISTA DIAS SOARES**, apresentamos o presente laudo de avaliação imobiliária, visando estabelecer o real valor de mercado para a venda e locação do imóvel descrito abaixo:

Do imóvel:

• O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se situado na **Rua Cap. Francelino, nº 101, centro, Ubirajara - SP, CEP: 17440-000** lado ímpar, correspondente ao **LOTE 13**, da quadra 06, SETOR 03, que mede 5,00 metros de frente, mesma medida de linha dos fundos, por 30,50 metros de ambos os lados da frente aos fundos, **perfazendo a área total de 150,00 metros quadrados**, confrontando pela frente com a referida Rua Capitão Francelino, lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com José Ferrari, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confronta com Ângelo Dias Soares, e na linha dos fundos confronta com Jose Maria Barreira Filho, registrado sob a matrícula nº 13.496 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Duartina -SP, com benfeitorias de construção de uma casa térrea.

Da vistoria: O imóvel em estudo não foi vistoriado in loco, pois devido à resistência do ocupante não identificado, este impediu o acesso desta corretora às dependências do imóvel objeto desta avaliação.

Da Infraestrutura: A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização, coleta de lixo e entrega postal.

SUELI SANTANA REZENDE – CORRETORA DE IMÓVEIS
(11) 95656-8325



Do estudo: Este trabalho foi conduzido por profissionais altamente capacitados para dirimir uma avaliação imobiliária de locação e venda, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Da avaliação para fins de locação e venda:

Para embasar o presente estudo, foi procurado ofertas de mercado de imóveis semelhantes na cidade de Ubirajara - SP, mesmo bairro e com a mesma infraestrutura, conforme pode ser observado no endereço eletrônico, abaixo descritos:

- 1- <https://www.imobiliariamaldonado.com.br/city/ubirajara/>
- 2- <https://www.imobiliariamaldonado.com.br/properties/casa-centro-11/>
- 3- https://www.gimenezimoveis.com.br/detalhes_imovel/368/rua-januario-joanitti-n-223-casa-2

Diante do noticiado e após a análise de todas variáveis citadas, é possível concluir que o valor de mercado para a locação do bem em estudo é de **R\$ 1.000 (mil reais)** e para eventual venda é de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Mogi das cruzeiras-SP, 02 de outubro de 2023.

Sueli Santana Rezende
CRECI/SP: 239.558-F
(Assinado digitalmente)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DUARTINA FORO DE DUARTINA VARA ÚNICA
RUA SETE DE SETEMBRO, 486, DUARTINA-SP - CEP 17470-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1001248-59.2023.8.26.0169**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Extinção**
 Requerente: **João Evangelista Dias Soares e outro**
 Requerido: **Angelo Dias Soares e outros**

Justiça Gratuita

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciano Siqueira de Pretto

Vistos.

I – Inicialmente, chamo o feito à ordem.

Constata-se que, por ocasião da audiência de conciliação, conforme registrado na ata de fls. 351-352, o advogado Dr. Atílio compareceu como patrono das partes Raimunda e Domingos, (representação evidenciada pela petição de fls. 410). No entanto, embora seu nome conste na referida ata, não houve a devida regularização processual, consistente na juntada da procuração aos autos, tampouco foi realizado seu cadastro no sistema SAJ.

Em razão disso, as publicações dos atos processuais subsequentes não foram disponibilizadas ao referido patrono por meio do Diário da Justiça Eletrônico (DJE), o que pode comprometer a adequada ciência dos atos processuais.

Dessa forma, para fins de regularização processual e a fim de evitar futuras alegações de nulidade, intime-se o ilustre causídico para, no prazo de 5 (cinco) dias, promover a regularização da representação processual, mediante a juntada da competente procuração devidamente assinada.

Por cautela, e para assegurar a ciência da presente decisão, procedeu-se, excepcionalmente, à inclusão do referido patrono no sistema SAJ.

II – No mais, assiste razão ao peticionante de fls. 415-416.

De fato, da análise dos autos, verifica-se que apenas o coproprietário Ângelo manteve-se inerte à intimação do conteúdo da decisão de fls. 404. Assim, torno sem efeito a certidão de fls. 412. **Anote-se com as cautelas de praxe.**

Com efeito, em prosseguimento, reconheço a preclusão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DUARTINA FORO DE DUARTINA VARA ÚNICA
RUA SETE DE SETEMBRO, 486, DUARTINA-SP - CEP 17470-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

temporal da parte requerida, Ângelo, diante do decurso do prazo para manifestação, sem que tenha apresentado qualquer resposta, conforme intimações devidamente publicadas e disponibilizadas no portal eletrônico (fls. 405 e 411).

III- Por fim, em razão da preclusão reconhecida e considerando a anuência dos demais coproprietários (fls. 406, 409 e 410) quanto à redução de 20% (vinte por cento) no valor da avaliação do imóvel, **HOMOLOGO** o novo valor de avaliação do bem, fixando-o em **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**.

Intime-se o leiloeiro para que proceda a adequação e designação de nova hasta público do imóvel de matrícula nº 13.496.

Cumpra-se. Int.

Duartina, 01 de outubro de 2025.

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