LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

I) PRELIMINARES

APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 0018458-46.2018.8.26.0451, movido por **ROSANA APARECIDA APARECIDA ZAIA ME** em face de **MURILO JOSÉ LIBÓRIO - ME**, em andamento junto à 2.ª Vara Cível Comarca de Piracicaba/SP.

ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel

- Análise de dados do bem obtidos através da Prefeitura de Piracicaba/SP.

- Vistoria do imóvel.

- Elaboração de laudo de avaliação.

VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias.

Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente. Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

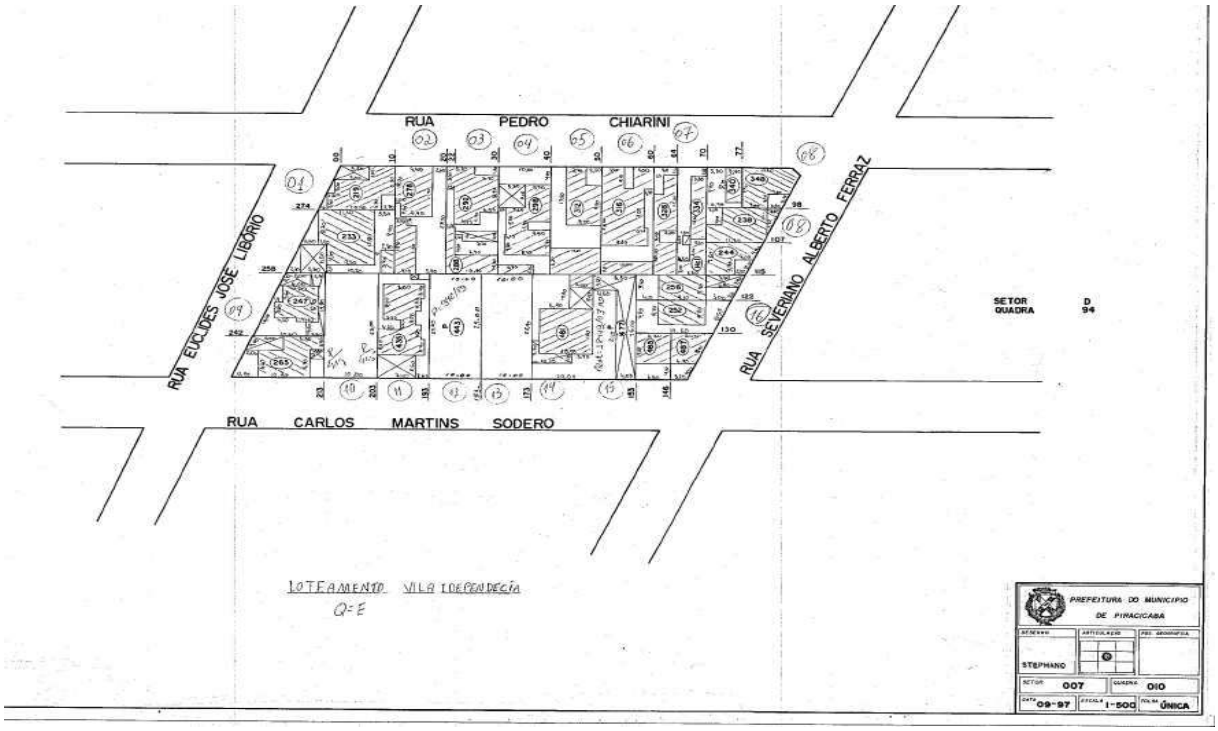
A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciantes na formação dos preços. Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 27 de agosto de 2021, às 11:00, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

Estavam presentes a perícia o patrono da Requerente, bem como o Requerido. Importante consignar que fora obstada a entrada ao imóvel pelo Requerido, não sendo permitido acesso as dependências internas destes. Todavia, referido fato não inviabilizou o trabalho pericial, haja vista ser possível sua realização graças aos dados coletados junto aos órgãos competentes.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Piracicaba, sito a Av. Carlos Martins Sodero, n.º 485, Piracicaba/SP.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

ZONEAMENTO

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona mista, destinado ao uso habitacional unifamiliar, multifamiliar e comercial.

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela própria Av. Carlos Martins Sodero.

TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpre esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

> A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado**.

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta. Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes. Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme a Municipalidade, o imóvel possui:

Situação cadastral: ATIVO
CPD: 169766
Inscrição Cadastral: 0107001001530000
Logradouro do imóvel: AVENIDA CARLOS MARTINS SODERO, 485
Área terreno: 89,76
Área construída - Cadastro Imobiliário: 48,90
Inscrição Cadastral: 0107001001530000

INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel obtida nos autos, documentos obtidos junto a Prefeitura de Piracicaba/SP e visita *in loco*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

DETERMINAÇÃO DE VALORES

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está usufruindo dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgotos;

- rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;

- rede telefônica, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,

- serviços de transporte urbano e

- serviços de limpeza pública.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

IV) REGISTRO FOTOGRÁFICO



Marcel Dini Kraide Engenheiro Civil CREA 506.930.198-9
Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

V) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores. Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca: Todas as consultas e visitas aos imóveis foram realizadas no dia 12 de maio de 2016.

1-) Amostra 1 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-8806m2-venda-RS10000000-id-2522390389/
Tamanho – 8806m2
Valor – 10 milhões
Valor/m2 – R$ 1.135,59

2-) Amostra 2 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-940m2-venda-RS1150000-id-2471645276/
Tamanho – 940m2
Valor – 1.150 milhão
Valor/m2 – R$ 1.223,40

3-) Amostra 3 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-240m2-venda-RS250000-id-2475780199/
Tamanho –240m2
Valor – 250 mil
Valor/m2 – R$ 1.041,66

4-) Amostra 4 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-178m2-venda-RS210000-id-2451759265/
Tamanho – 178m2
Valor – 210 mil
Valor/m2 – R$ 1.179,77

5-) Amostra 5 - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-independencia-bairros-piracicaba-618m2-venda-RS633000-id-2527281991/
Tamanho – 618m2
Valor – 633 mil
Valor/m2 – R$ 1.120,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

EMPRESA	VALOR DO M²
Amostra 1	R$ 1.135,59
Amostra 2	R$ 1.223,40
Amostra 3	R$ 1.041,66
Amostra 4	R$ 1.179,77
Amostra 5	R$ 1.120,94
Média	**R$ 1.120,94**

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m² do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R$ 1.120,94.**

Desta feita, sendo: **R$ 1.120,91 por m² x 89,76 m² (área total do terreno periciado) = R$ 100.615,40**

VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)

No dia previamente agendado para a perícia, importante esclarecer que compareceram ao imóvel o *expert*, o patrono da Requerente e o Requerido.

Todavia, mesmo com sinais de habitação no imóvel no momento da visita, não houve atendimento aos chamados do perito, motivo pelo qual não foi possível vistoriar o interior da residência.

Após tal fato, o *expert* empreendeu mais duas tentativas de visita ao imóvel, sendo que este também não fora atendido.

Importante esclarecer ainda que todas as vezes em que tentou adentrar ao imóvel e não fora atendido, o *expert* notou que o imóvel encontrava-se habitado naquele exato momento.

Todavia, importante consignar que o *expert* obteve todos os dados que necessitava para a realização da perícia diretamente da Municipalidade, motivo pelo qual foi possível à realização do trabalho pericial.

Pelas diligências realizadas, verificou-se que a residência construída se trata de um imóvel de baixo padrão, possuindo cerca de 30 anos de construção.

As benfeitorias encontram-se em estado ruim.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

Outro ponto que merece destaque é que devido ao ano da construção do imóvel, deve-se aplicar um Fator de Depreciação sobre seu valor, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Sendo assim, levando-se em conta os dados obtidos e que o imóvel necessita de alguns reparos simples, temos o seguinte:

CRITÉRIO ROSS-HEIDECKE - DEPRECIAÇÃO (FATOR K)

IDADE (%)	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	**46,20**	61,80	80,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,90
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

A = Estado de Novo	**E** = Reparos Simples
B = Entre Novo e Regular	**F** = Entre Reparos Simples e Importantes
C = Regular	**G** = Reparos Importantes
D = Entre Regular e Reparos Simples	**H** =Entre Reparos Importantes e Sem Valor

Isto posto, levando-se em conta o ano de sua construção e sua vida útil, o valor da construção do imóvel perfaz o total de **R$ 46.757,23**

VI) CONCLUSÃO

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é o montante de **R$ 147.372,63** (soma dos valores do terreno e das benfeitorias)

VII) ENCERRAMENTO

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 11 laudas impressas em um único lado, devidamente assinado ao final.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 13 de setembro de 2021.



MARCEL DINI KRAIDE
CREA/SP 506.930.198-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL DINI KRAIDE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 15:59 , sob o número WPAA21702879143
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código uEgGVzJ2.

MARQUES e MARQUES | Advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA – SP

Autos nº 0018458-46.2018.8.26.0451

ROSANA APARECISA ZAIA, já qualificada, por seus advogados que esta subscrevem, nos autos do *Cumprimento de Sentença* em epígrafe, que move em face de **MURILO JOSÉ LIBÓRIO - ME**, também já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao ato ordinatório de fls. 603, manifestar-se nos seguintes termos.

1. Em que pese o encaminhamento do ofício à imobiliária responsável pelo anúncio do imóvel, a Z. serventia certificou a ausência de respostas, conforme fls. 603.

2. Por este motivo, a Exequente logrou informações sobre o anúncio do imóvel e descobriu que o imóvel penhorado nestes autos está anunciado pelo valor de R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil), como se pode verificar da imagem abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO ALMEIDA MARQUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/06/2024 às 08:08 , sob o número WPAA24701972347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código WjI3XuZr.



3. Além disso, também é possível verificar o anúncio e demais fotos do imóvel pelo seguinte *link*, qual seja: https://www.imobiliariafly.com.br/imovel/casa-em-avenida-de-muito-fluxo-em-piracicaba#.

4. Neste sentido, requer seja determinado novo leilão do imóvel penhorado, levando-se em consideração o valor do anúncio, uma vez que o imóvel foi devidamente avaliado por corretor de imóveis antes de ser anunciado.

5. Por este motivo, requer a indicação da Leiloeira Pública, **Sra. MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA, inscrita na JUCESP sob nº 893 e CPF/MF sob nº 224.038.958-30**, devidamente habilitada no Tribunal de Justiça, responsável técnica da empresa **"DESTAK LEILÕES"** - Destak Intermediação de Ativos Eireli, inscrita no CNPJ: 22.688.748/0001-61, com escritório à Rua Padre Estevão Pernet, 718 – Sala 2601 - Tatuapé, São Paulo/SP, telefone (11) 3107-0933, e-mail: contato@destakleiloes.com.br, através do site: www.destakleiloes.com.br.

6. Assim, em conformidade com o Provimento CSM nº 1625/2009 e o Código de Processo Civil, requerer determinação para que:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO ALMEIDA MARQUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/06/2024 às 08:08 , sob o número WPAA24701972347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código WjI3XuZr.

a) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

b) os interessados possam apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do CPC.

c) o arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance.

7. Em atendimento ao Comunicado Geral da Corregedoria Geral de Justiça 1082/2021 e ao Provimento 19/2021, que regulamentam os novos procedimentos do leilão eletrônico, requer que o cadastramento da Leiloeira Pública no processo seja realizado na categoria de "Perito" em nome de pessoa física e não como gestor em nome de pessoa jurídica, para que esta seja habilitada a peticionar e providenciar a juntada dos documentos necessários.

8. Assim, requer a intimação da gestora através do endereço de e-mail contato@destakleiloes.com.br para que tome ciência e adote as providências cabíveis, na forma da lei, e para que seus funcionários possam receber as intimações em nome da Leiloeira Pública, providenciar a confecção da minuta do edital, sua retirada e respectiva publicação, bem como praticar os demais atos inerentes para a concretização das hastas públicas.

9. Por fim, informa que o débito atualizado perfaz a quantia de R$ 40.741,00 (quarenta mil setecentos e quarenta e um reais), nos termos da anexa planilha de débitos (Doc. 01)

Nestes termos, pede deferimento.
Piracicaba, 24 de junho de 2024.

VANESSA BUCHIDID MARQUES
OAB/SP 346.235

CAIO ALMEIDA MARQUES
OAB/SP 406.719

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO ALMEIDA MARQUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/06/2024 às 08:08 , sob o número WPAA24701972347
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código WjI3XuZr.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACICABA
FORO DE PIRACICABA
2ª VARA CÍVEL
Rua Bernardino de Campos, 55, Bairro, Dos Alemães - CEP 13419-100,
Fone: (19) 3372-3036, Piracicaba-SP - E-mail: Piracicaba2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0018458-46.2018.8.26.0451 - 2018/001266**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
Exequente:	**Rosana Aparecida Zaia - Me**
Executado:	**Murilo José Libório - Me**

Justiça Gratuita

Vistos.

Diante da concordância do executado, homologo a avaliação do imóvel por R$290.000,00 (fls. 606/607).

Fls. 606: defiro a realização de leilão eletrônico do **imóvel descrito na matrícula nº 64627**, penhorado nos autos, e indico para tanto a leiloeira. **MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA** , que deverá observar a avaliação supra citada e, em caso de 2ª praça, o lance mínimo de 60% do valor da avaliação.

Conforme disposto no Comunicado Conjunto nº 315/2023, foi disponibilizado no Portal e-SAJ o peticionamento eletrônico para Leiloeiro - Pessoa Física, nos termos Comunicado CG nº 1082/2021, para apresentação de eventuais manifestações nos processos digitais em que forem nomeados. Desse modo, as manifestações devem ser protocolizadas pelo próprio leiloeiro e não por advogado(a) por ele constituído.

Nos termos do artigo 17 do Provimento supracitado, fixo o percentual da comissão em 5% do valor da arrematação.

Competirá ao leiloeiro **constar do edital a existência de eventuais débitos e restrições incidentes sobre o bem penhorado**, apontando, no último caso, o número dos processos que constam da matrícula do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA, liberado nos autos em 25/11/2024 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código NXBUJzRu.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACICABA
FORO DE PIRACICABA
2ª VARA CÍVEL
Rua Bernardino de Campos, 55, Bairro, Dos Alemães - CEP 13419-100,
Fone: (19) 3372-3036, Piracicaba-SP - E-mail: Piracicaba2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Competirá também ao leiloeiro comunicar aos juízos as datas designadas para os leilões.

Deverá **constar expressamente do edital que eventuais despesas condominiais e débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado até a data da arrematação sub-rogam-se no preço ofertado**, conforme disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN e 908, §1º, do CPC, caso em que a serventia, após a arrematação, oficiará ao credor solicitando os dados necessários para a transferência do valor e posterior quitação.

Intime-se.

Piracicaba, 25 de novembro de 2024.

MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA
Juiz de Direito

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA, liberado nos autos em 25/11/2024 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018458-46.2018.8.26.0451 e código NXBUJzRu.

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 290.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2024 a Março/2026

Valores Calculados

Fator de correção	638 dias	1,072895
Percentual correspondente	638 dias	7,289496 %
Valor em 01/03/2026	=	**R$ 311.139,54**

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais

Índices econômico financeiros

Cotação moeda estrangeira

Ferramentas análise financeira

Cursos análise de crédito

Conversor de moedas

