

PARECER MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL PARA VENDA

A QUEM POSSA INTERESSAR

A elaboração desta pesquisa mercadológica está embasada no levantamento de valores de venda de imóveis comerciais e semelhantes ao referido, chegando assim a um valor médio.

Imóvel em referência:

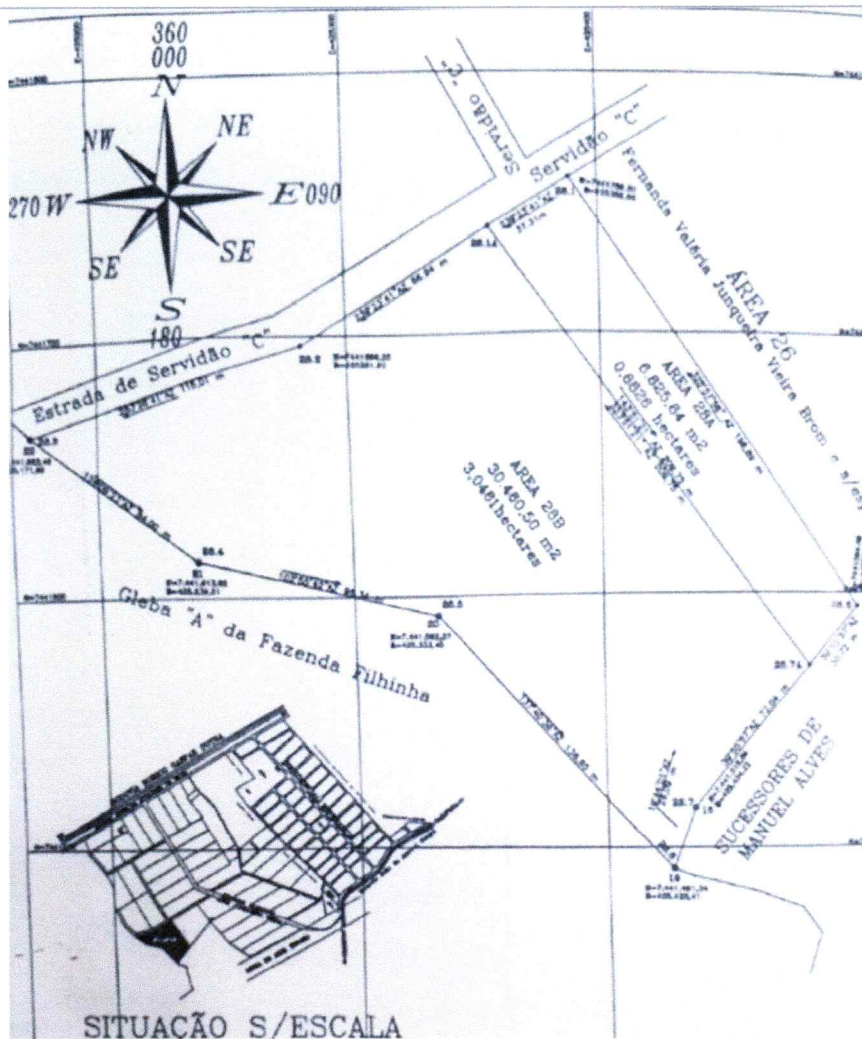
Imóvel localizado na Rua Aristides dos Santos, s/nº com frente para esquina da Rua Eduardo Simon – Bairro do Grama na cidade comarca e circunscrição imobiliária de Caçapava – SP, sem área edificada, e área total de terreno com 6.825,84m² (seis mil, oitocentos e vinte e cinco e oitenta e quatro decímetros quadrados) denominada como Gleba 28A da Fazenda Filhinha com origem da matrícula de número 25.388 conforme Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava - SP.

Conclusão: Considerando o valor médio de venda dos imóveis comerciais e industriais do bairro, embasado nos preços dos imóveis pesquisados, o valor aproximado para venda do mesmo é de R\$ 165,00 (Cento e sessenta e cinco reais) por metro quadrado e por apresentar semelhanças entre os pesquisados e no que concerne ao nível sócio / econômico da região, podendo oscilar em 10% (+/- 5%) conforme comportamento e interesses no mercado imobiliário.

O signatário está amparado legalmente para opinar quanto à comercialização e avaliação imobiliária e parecer mercadológico, de acordo com o artigo 3º da Lei 6.530/78 e o decreto 81.871/78 no seu artigo 2º.

São Paulo, 26 de agosto de 2024


Divaldo Francisco da Silva
CRECI 98.377-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO BROM DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/09/2024 às 17:33, sob o número WCPV24700532203. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001033-52.2019.8.26.0101 e código ymKA977K.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL:

Terreno localizado na Rua Aristides dos Santos, s/nº– Bairro do Grama na cidade de Caçapava – SP, com área total de terreno com 6.825,84m² (seis mil, oitocentos e vinte e cinco e oitenta e quatro decímetros quadrados) denominada como Gleba 28A da Fazenda Filhinha com origem da matrícula de número 25.388 conforme Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava - SP.

OBJETIVO:

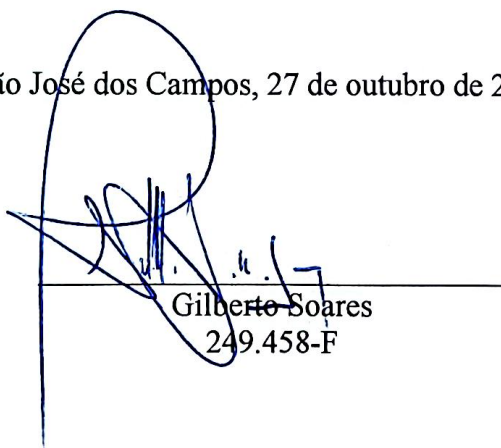
Tem o presente laudo, a finalidade de determinar o valor justo e real de mercado para o imóvel acima descrito, visando sua venda.

AVALIAÇÃO:

Avaliado o referido imóvel em **R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)** por metro quadrado.

Nota: O referido imóvel, foi avaliado, levando-se em consideração os preços praticados no bairro conforme de pesquisa de mercado, sendo o valor determinado de pouca passividade de erro.

São José dos Campos, 27 de outubro de 2.024.



Gilberto Soares
249.458-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

1- Pelo presente laudo, a pedido de pessoa interessada, avaliamos o imóvel sito a Rua Aristides dos Santos, s/nº com frente para o final da Rua Eduardo Simon – Bairro do Grama na cidade de Caçapava – SP, área total de terreno com 6.825,84m² (seis mil, oitocentos e vinte e cinco e oitenta e quatro decímetros quadrados), não edificada, denominada como Gleba 28A da Fazenda Filhinha com origem da matrícula de número 25.388 conforme Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava - SP levando-se em consideração localização do imóvel.

2- Avaliamos o imóvel acima descrito para **Venda** conforme preço de mercado na faixa de **R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) por metro quadrado**.

3- O presente laudo tem variação de 10% (dez por cento), para mais ou para menos conforme valor de mercado.

4- O presente laudo de avaliação elaborado, vai assinado por Nelson Dantas Ferreira, corretor de imóveis, com registro no Creci sob o n. 43.002, tendo amparo legal para opinar quanto á comercialização imobiliária, de acordo com o artigo 3. da Lei 6.530/78 e o decreto 81.871/78, no seu artigo 2.

São José dos Campos, 29 de agosto de 2024.

Atenciosamente,



Nelson Dantas Ferreira
Creci. 43.002-F


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caçapava

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praça da Bandeira, 177 - Caçapava-SP - CEP 12281-630

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

Processo Digital nº: **0001033-52.2019.8.26.0101**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Responsabilidade Civil**
 Exequente: **Manpha Empreendimentos e Participações Ltda.**
 Executado: **Alex Sandro de Matos Bedim, Flex Pallets de Madeira Ltda e Paula Alessandra Amante Bedim**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCILIO MOREIRA DE CASTRO**

Vistos.

Na esteira da decisão de fls. **244** e consignando a manifestação do autor às fls. **247, HOMOLOGO** o valor de avaliação do imóvel penhorado pela média dos valores de avaliações às fls. **249/252**, qual seja, **R\$ 1.126.263,60** (um milhão, cento e vinte e seis mil e duzentos e sessenta e três reais e sessenta centavos).

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

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

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

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.

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.

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

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% 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.

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.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caçapava

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177 - Caçapava-SP - CEP 12281-630

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

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.

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

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 de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- 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.

- 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.

- 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.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

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

COMARCA de Caçapava

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praça da Bandeira, 177 - Caçapava-SP - CEP 12281-630

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

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

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 leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Caçapava, 06 de dezembro de 2024.

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