

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE BAURU - SP**

Processo nº 1024962-85.2022.8.26.0071

CONDOMINIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS I, 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\$ 87.409,06** (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).

Cumpra-se 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, 7 de agosto de 2025.

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 Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, Apartamento nº 24 - 2º andar - Bloco 22 - Residencial Três Américas - Bauru/SP.

Solicitante: Condomínio Residencial Três Américas I.

CPF/CNPJ: 18.431.991/0001-22.

Endereço: Rua Manoel Rodrigues Maduro, Nº 3-25, Bairro: N.H. Vereador Edson Franciscoda Silva, Bauru/SP, CEP: 17065-390.

Data Base: 07/08/2025.

Processo: 1024962-85.2022.8.26.0071.

Objeto de Estudo

Apartamento nº 24, situado no segundo andar do Bloco 22, no endereço Manoel Rodrigues Maduro, 3-25, empreendimento Três Américas, Bauru, Estado de São Paulo. A área exclusiva é de 42,51m², a comum corresponde a 57,51m², resultando em 100,248m² de área total.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru-SP sob nº 107.790.

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 2.028,60.

42,51m² x R\$ 2.028,60/m²

Valor da Avaliação

R\$ 86.235,79


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 07/08/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Três Américas I.

Inscrito no CNPJ/CPF: 18.431.991/0001-22.

Estabelecido: Rua Manoel Rodrigues Maduro, Nº 3-25, Bairro: N.H. Vereador Edson Franciscoda Silva, Bauru/SP, CEP: 17065-390.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 107.790 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru-SP

Descrição: Localizado no segundo pavimento do Bloco 22, unidade nº 24, à Rua Manoel Rodrigues Maduro, nº 3-25, no conjunto habitacional Três Américas, em Bauru/SP. A unidade possui 42,51 metros quadrados de área privativa, 57,51 metros quadrados de área comum, totalizando 100,248 metros quadrados de área construída.

ANÁLISE UTILIZADA

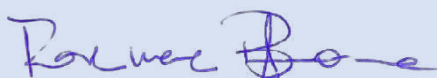
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

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\$ 85.355,83** para Agosto/2025.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1024962-85.2022.8.26.0071.

Solicitante: Condomínio Residencial Três Américas I.

CPF/CNPJ: 18.431.991/0001-22.

Endereço: Rua Manoel Rodrigues Maduro, Nº 3-25, Bairro: N.H. Vereador
Edson Franciscoda Silva, Bauru/SP, CEP: 17065-390.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 90.635,57

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	07/08/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, Apartamento nº 24 - 2º andar - Bloco 22 - Residencial Três Américas - Bauru/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel de número 24, posicionado no segundo nível do Bloco 22, localizado à Rua Manoel Rodrigues Maduro, nº 3-25, no residencial Três Américas, município de Bauru/SP. Apresenta 42,51m ² de fração de uso privativo e 57,51m ² referentes às dependências compartilhadas, somando 100,248m ² no total.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 107.790 do 2º 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\$ 2.132,10
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.132,10 x 42,51m ² = R\$ 90.635,57



Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, Davi Borges de Aquino - JUCESP 1.070 - (www.alfaleiloes.com) | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



AUXILIAR

STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO

DADOS BÁSICOS

[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/DADOSBASICOS\)](#)

DAVI BORGES DE AQUINO - JUCESP 1.070 - (WWW.ALFALEILOES.COM)

CÓDIGO

23879

CPF

34007079889

DATA NASCIMENTO

02/01/1987

SEXO

MASCULINO

RG

PIS PASEP

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS

ÓRGÃO DE CLASSE

(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?CODIGODOCUMENTOORGAOCLASSE=566356)

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE



E-MAIL PRINCIPAL

DBA@ALFALEILOES.COM

E-MAIL

CONTATO@ALFALEILOES.COM

DOCUMENTOS DIGITALIZADOS

CNH (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=2&CODIGODOUMENTO=390988)
REGISTRO JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=25&CODIGODOUMENTO=390989)
RG (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=6&CODIGODOUMENTO=390990)
CONTRATO DE LOCAÇÃO - ARMAZENAGEM DE BENS MÓVEIS
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=390993)
CURRÍCULO PROFISSIONAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=508018)
SERVIDOR - COMPROVAÇÕES TÉCNICAS (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=508025)
SITE - COMPROVAÇÕES TÉCNICAS (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=508035)
CARTEIRA DE LEILOEIRO (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=508038)
CERTIDÃO ESPECÍFICA - JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=508039)
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE_AJSP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=508041)
DECLARAÇÃO PREVISTA NO PROVIMENTO CSM Nº 2.427/2017
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=566355)

TELEFONES

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES)

TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

CELULAR COMERCIAL (11) 985132959

TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

FIXO COMERCIAL (11) 32301126

TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

CELULAR COMERCIAL (11) 978301644

ENDEREÇOS

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS)

ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

COMERCIAL - RUA CURUPACE , 260
MOOCA - SÃO PAULO - SP - 03120010

FORMAÇÕES ACADÊMICAS ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS)

GRADUAÇÃO (CONCLUÍDO)

CURSO

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?FORMACAO=38486&NIVEL=4)

APERFEIÇOAMENTO (CONCLUÍDO)

CURSO

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?FORMACAO=38501&NIVEL=5)

ESPECIALIZAÇÃO (PÓS-GRADUAÇÃO) (CONCLUÍDO)

CURSO

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?FORMACAO=38488&NIVEL=6)

CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CÍVEL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=1)

REGULARIDADE ÓRGÃO DE CLASSE (EXPEDIDA, NO MÁXIMO, HÁ 30 DIAS, RESOLUÇÃO CNJ 393/2021) (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=6)

INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO FEDERAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=7)

INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=9)

INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO ESTADUAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=8)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA FEDERAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=10)

EXECUTIVO FISCAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=3)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA ESTADUAL/DISTRITAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=2)

CURRÍCULO/BIOGRAFIA ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA)

ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 99