

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE BAURU/SP.**

**Processo nº 1010239-37.2017.8.26.0071**

**CONDOMÍNIO PARQUE BELLAS ARTES**, já qualificado, por seu procurador que ao final subscreve, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, que move contra **FAGNAR FERNANDA DOS SANTOS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Excelência, manifestar quanto a avaliação do imóvel a preço de mercado.

#### IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado, de propriedade de Fagnar Fernanda dos Santos, está localizado à Rua José Ferreira Keffer - Vila Pacífico - Bauru/SP, e encontra-se registrado sob matrícula de nº 111.110 ( 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU – S.PAULO) nos seguintes termos:

“**APARTAMENTO 103**, localizado no térreo, Bloco 3, do PARQUE BELLAS ARTES, situado na Rua Corre Junir, nº 2-50, nesta cidade, município e comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa coberta – 47,000 metros quadrados; comum (divisão proporcional) – 32,027 metros quadrados. Total – 90,527 metros quadrados; correspondente a fração Ideal de 0,6307999% ou 48,849 metros quadrados no terreno. Ao apartamento acima correspondente uma vaga de garagem sob nº 81.”

## CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

## ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização.

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (dez) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente:

VIVA REAL IMOBILIARIA- - Silvana De Jesus Vieira CRECI: 258743-F

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m<sup>2</sup> por R\$ 154.590

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-pacifico-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-RS154590-id-2657464157/>

LIBAN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA. - CRECI 33006-J

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m<sup>2</sup> por R\$ 145.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-pacifico-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-RS145000-id-2652900562/>

FLUXO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CRECI:23920-J

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m<sup>2</sup> por R\$ 150.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-pacifico-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-RS150000-id-2655921186/>

AERO IMÓVEIS - CRECI: 21.810 - J

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m<sup>2</sup> por R\$ 145.000.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-pacifico-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-RS145000-id-2653865565/>

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características do imóvel, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste é de **R\$ 148.647,50, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo entre o mínimo de R\$ 141.215,12 e o máximo de R\$ 155.336,63.**

Termos em que pede deferimento.

Bauru, 16 de novembro de 2023

**EDNALDO APPARECIDO FERREIRA**  
OAB/SP 462.662



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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 2106-5951, Bauru-SP - E-mail: Bauru2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1010239-37.2017.8.26.0071**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Parque Bellas Artes**  
 Executado: **Fagnar Fernanda dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Thomaz Diaz Parra**

Vistos.

1. Em face do conteúdo da petição de fls. 189/191, do exequente, atribuo ao imóvel cujos direitos foram penhorados (fls. 113/114) o valor médio de avaliação de R\$ 148.647,50 (cento e quarenta e oito mil, seiscentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos), que ora homologo para que produza os seus jurídicos e regulares efeitos de direito, nos termos do artigo 871, IV, do Código de Processo Civil.

2. Manifeste-se, pois, o exequente quanto ao prosseguimento do feito, postulando o que de direito.

3. No eventual silêncio, aguarde-se pelo prazo de 1 (um) ano, durante o qual se suspenderá a prescrição, nos termos do artigo 921, inciso III, e § 1º, do Código de Processo Civil.

4. De todo modo, fica o registro de que "*o termo inicial da prescrição no curso do processo será a ciência da primeira tentativa infrutífera de localização do devedor ou de bens penhoráveis*", tal como prescreve o § 4º do já mencionado dispositivo legal.

5. Aguarde-se, pois, nas hipóteses dos itens "3" e "4" precedentes, em arquivo.

Int. Dilig.

Bauru, 09 de janeiro de 2024.

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