

DECLARAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO

Em atendimento à solicitação, segue abaixo o parecer referente à estimativa de valor de mercado do imóvel descrito:

Titular da Propriedade:

VM Saneamento Comércio e Construções

Empreendimento:

Riviera de Santa Cristina XIII

Localização:

Município de Paranapanema - Estado de São Paulo
Comarca de Avaré

Área Total:

450,00 m²

Identificação do Lote:

Quadra RP - Setor Mariana - Lote nº 07

Descrição do Terreno:

O imóvel avaliado é um terreno com área de 450 metros quadrados, situado no Loteamento Riviera de Santa Cristina XIII. A frente do lote está voltada para a Rua 147, com os fundos limitados pelo lote nº 18, lateral esquerda confrontando com o lote nº 06 e lateral direita com o lote nº 08. O terreno encontra-se desocupado, sem edificações.

Critérios da Avaliação:

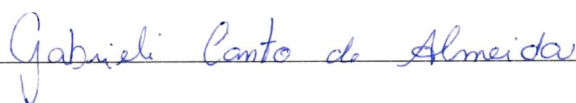
A análise considerou aspectos como localização, dimensões, confrontações, topografia, acesso e infraestrutura disponível. Com base em pesquisa de mercado e conhecimento técnico, foi possível determinar o valor estimado para fins de venda.

Valor Estimado de Comercialização:

R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)

Responsável Técnico pela Avaliação:

Gabrieli Canto de Almeida
Corretor de Imóveis - CRECI nº 263606-F
2ª Região - São Paulo

**Data da Emissão:**

Paranapanema, 03 de outubro de 2025

INFORME DE VALOR DE IMÓVEL – ANÁLISE DE COMERCIALIZAÇÃO

Em atenção à solicitação apresentada, elaboro o presente informe com base na avaliação técnica do imóvel descrito a seguir:

Proprietário Registrado:

VM Saneamento Comércio e Construções

Empreendimento:

Riviera de Santa Cristina XIII

Localização:

Município de Paranapanema – Estado de São Paulo
Comarca de Avaré

Área Total:

450,00 m²

Identificação do Lote:

Quadra RP – Riviera de Santa Cristina XIII – Lote nº 07

Descrição do Terreno:

O imóvel em questão é um lote de terreno com área de 450 metros quadrados, situado no Loteamento Riviera de Santa Cristina XIII. A frente do terreno confronta com a Rua 147, os fundos com o lote nº 18, lateral esquerda com o lote nº 06 e lateral direita com o lote nº 08. O terreno está desocupado, sem qualquer construção edificada.

Parâmetros Utilizados na Avaliação:

A análise considerou aspectos como localização estratégica, formato e dimensões do lote, potencial de aproveitamento, infraestrutura disponível e comportamento do mercado imobiliário na região. A avaliação foi conduzida com base em critérios técnicos e referências comerciais atuais.

Valor Atribuído ao Imóvel:

O valor estimado para fins de comercialização é de **R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)**.

Responsável pela Avaliação:

Matheus de Oliveira Zanela
Corretor de Imóveis – CRECI nº 21.272-F
2ª Região – São Paulo

**Data da Emissão:**

Paranapanema, 03 de outubro de 2025

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE VALOR DE IMÓVEL

Em cumprimento à solicitação recebida, apresento a seguir a análise técnica referente ao valor estimado de comercialização do imóvel descrito:

Proprietário:

VM Saneamento Comércio e Construções

Empreendimento:

Riviera de Santa Cristina XIII

Localização:

Paranapanema – Estado de São Paulo
Comarca de Avaré

Área Total do Terreno:

450,00 metros quadrados

Identificação e Confrontações:

O terreno está situado na quadra RP, setor Marina, dentro do loteamento Riviera de Santa Cristina XIII. Possui frente voltada para a Rua 147, confrontando aos fundos com o lote nº 18, à esquerda com o lote nº 06 e à direita com o lote nº 08. Trata-se do lote nº 07, atualmente sem qualquer edificação.

Critérios de Avaliação:

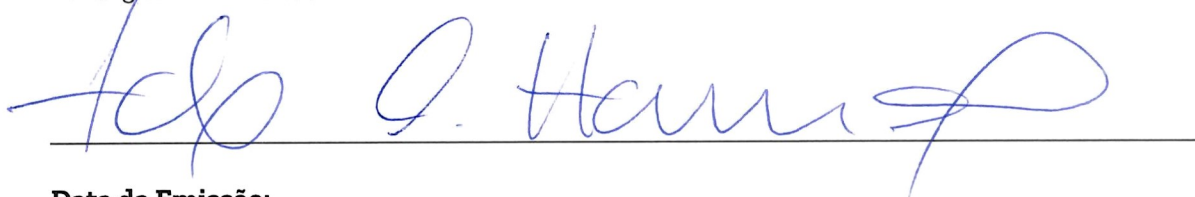
A estimativa de valor foi realizada com base em fatores como localização geográfica, infraestrutura urbana, acessibilidade, topografia e tendências do mercado imobiliário local. A análise considerou também o padrão de valorização da região e a ausência de construções no terreno.

Valor de Mercado Estimado:

Após avaliação criteriosa, conclui-se que o valor de comercialização do imóvel é de **R\$ 97.000 (Noventa e sete mil reais)**.

Responsável Técnico:

Fabio Akira Hamamura
Corretor de Imóveis – CRECI nº 209174-F
2ª Região – São Paulo

**Data da Emissão:**

Paranapanema, 03 de outubro de 2025


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Sumaré

FORO DE SUMARÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº:	0004187-19.2022.8.26.0604
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Compromisso
Exequente:	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Executado:	VM Saneamento Comercio e Construções Ltda ME

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Roseane Cristina de Aguiar Almeida

Vistos.

Fls. 147 e ss: homologo o valor da avaliação do imóvel em R\$ 95.333,33, média das avaliações apresentadas pela parte exequente. **Observe-se que o valor dos direitos aquisitivos, objeto da penhora, foi fixado em 80% desta quantia - portanto, R\$ 76.266,66, conforme decisão de fl. 93.**

À falta de impugnação da parte executada sobre a penhora (fl. 158), prossigo aos atos de expropriação.

Fl. 135: Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos direitos aquisitivos do imóvel.

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

A arrematação recairá sobre os valores dos direitos aquisitivos.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor dos direitos aquisitivos.

Não havendo lance superior à importância, 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% (sessenta por cento) dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão.

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 do bem penhorado, nomeio PAULO FRANCISCO

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

COMARCA de Sumaré

FORO DE SUMARÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ANTONIO CASALE LAURO (Webleilões).**

Considerando a vigência do novo estatuto processual civil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC, fixo como preço mínimo para alienação o valor fixado aos direitos aquisitivos e 60% dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão, em segundo leilão. O leiloeiro deverá fazer constar do edital a existência de eventuais dívidas sobre o imóvel, bem como eventual do débito da taxa condominial.

O exequente poderá manifestar expressa recusa em cinco dias, indicando, em igual prazo, dentre as empresas habilitadas adotar o CG 926/09 a de sua preferência (relação disponível no Portal do Tribunal de Justiça).

Decorrido o prazo sem manifestação o prosseguimento se fará nos moldes acima, devendo ser intimado o leiloeiro para tomada das providências cabíveis, tais como, designação de data, publicação dos editais, critérios de participação na alienação judicial eletrônica, utilizando-se do site de hospedagem tecnicamente habilitado.

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.

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 artigo 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 artigo 887 do Código de Processo Civil.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Sumaré
FORO DE SUMARÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

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

providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem, 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 cujos direitos estão sendo alienados.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 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.

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.

Intime-se.

Sumaré, data à margem direita do documento.

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