

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

I - INTRODUÇÃO

Apresento o Laudo de Avaliação para Venda, do imóvel a seguir descrito.

Na expectativa de haver atendido os objetivos e anseios, coloco-me a disposição para discutir e/ou esclarecer quaisquer dos itens que compõem o presente Laudo.

II – PREMISSAS

O presente Laudo tem como finalidade a determinação do valor de mercado do bem avaliado na data base de 05 de agosto de 2022.

Não foram feitas investigações relativas a títulos, hipotecas, ônus ou quaisquer outros gravames, tendo sido o imóvel considerado livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos.

Este Laudo foi elaborado estritamente dentro dos preceitos definidos pela NB – 502 da ABNT, atendendo, conseqüentemente, aos requisitos exigidos pela receita federal, Comissão de Valores Mobiliários – através da deliberação nº 27, de 05/02/86.

Os valores finais desta Avaliação estão expressos em Reais.

Como avaliador envolvido no presente trabalho não possuo interesse algum no resultado ora obtido; resultado esse fundamentado em pesquisa de mercado, levantamentos, cálculos e dados verdadeiros e corretos.

III – MÉTODO DE AVALIAÇÃO EMPREGADO

Levando-se em consideração objetivo da presente Avaliação, as características do imóvel avaliado e, principalmente, a realidade mercadológica da região de situação do mesmo, será aplicado o método *Comparativo de Dados do Mercado*, preconizado na NB-502 (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS) da ABNT, assim definido:

“Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderadas por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.”

IV – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA SITUAÇÃO

- IV.I – **Localização: Rua São Lino, Lote GLB – B, Quadra Gleba, Jardim Santa Edwirges**
- IV.II – **Área do Terreno: 890,68 m²**
- IV.III – **Inscrição Municipal nº 01.07.0526.0015.0001**

V.1 – TERRENO

Terreno com topografia plana, localizado no endereço acima, com 890,68 m².

CONCLUSÃO

Considerando o imóvel em bom estado de uso e conservação, e, com base em seu acabamento simples sugiro o valor para venda do imóvel aqui especificado, em **RS 267.204,00 (duzentos e sessenta e sete mil duzentos e quatro reais)**, enfatizando que a Avaliação Técnica realizada, representa resultado seguro, preciso e equilibrado com os Valores Reais nesta data.

Trata-se de uma avaliação expedita comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação de até 10% (dez por cento) no valor acima expresso (- 5% + 5%) diante dos interesses inerentes ao próprio mercado ou inferência estatística.

Salto, 01 de agosto de 2022.



JOSÉ ROBERTO STEFANI
CRECI 156.245

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado à Rua São Lino, Lote GLB – B, Quadra Gleba, Jardim Santa Edwiges, Salto/Sp, conforme segue.

Trata-se de um terreno com 890,68 m² de topografia plana e característica de uso residencial.

O terreno está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, estado de conservação e média de preços da região, avaliei o terreno quanto ao valor de comercialização em R\$ 222.670,00 (duzentos e vinte e dois mil setecentos e setenta reais).

Salto, 30 de julho de 2022.



VALDIR JOSÉ SBRISSA
CRECI 70.355

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA


- **Tipo: Terreno Residencial**
- **Localização:** Rua São Lino, Lote GLB – B, quadra Gleba, Jardim Santa Edwiges, Salto/SP.
- **Área Do Terreno:** 890,68 m²
- **Inscrição Municipal:** 01.07.0526.0015.0001

Valor Comercial Do Imóvel Para Venda: **R\$ 249.390,00 (duzentos e quarenta e nove mil trezentos e noventa reais)**

Descrição: Terreno de característica de uso residencial com topografia regular, localizado no endereço acima, com 890,68 m².

Trata-se de uma avaliação expedita residencial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação de até 10% (dez por cento) no valor acima expresso (- 5% + 5%) diante dos interesses inerentes ao próprio mercado ou inferência estatística.

Salto, 05 de agosto de 2022.


MARIO ADEMIR DO AMARAL
CRECI 243.273



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

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

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0000434-65.2020.8.26.0526**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Dionice dos Santos Brante e outros**
 Executado: **Construtora Souza Mello Ltda e Jardim Botânico de Salto Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Galvão Camilher Peluzo**

Vistos.

Diante do retro certificado, acolho as avaliações apresentadas, fixando-se o valor do imóvel penhorado em R\$ 246.421,33 (duzentos e quarenta e seis, quatrocentos e vinte e um reais e trinta e três centavos), cálculo atualizado até agosto/2022, que é o valor correspondente à média aritmética das três avaliações apresentadas às fls. 274/277.

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) José Roberto Neves Amorim**, 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

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

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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

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

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.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SALTO

FORO DE SALTO

1ª VARA

Avenida Dom Pedro II, 261 - Salto-SP - CEP 13320-240

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

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.

Salto, 21 de outubro de 2024.

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