



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

Autos do Processo nº 1001941-61.2020.8.26.0100

ASSOCIAÇÃO NÓBREGA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - ANEAS – Colégio São Francisco Xavier, por seus advogados que esta subscrevem, nos autos da **Ação Monitória** em epígrafe, que move em face de **ALTAIR BARBOSA ARAÚJO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fl. 385, com fulcro nos artigos 881, 882 e 883 do Código de Processo Civil, no Provimento do CSM nº 1625/2009 e comunicado CG Nº 1082/2021, vem, *permissa maxima venia*, a presença de Vossa Excelência, requerer o seguinte exposto:

1 - HOMOLOGAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

A homologação dos valores atribuídos ao imóvel, confeccionados e apresentados por três corretores devidamente credenciados junto ao CRECI:

Avaliação 1: **R\$ 1.052.305,00 (um milhão, cinquenta e dois mil, trezentos e cinco reais) – Doc. 01;**



Avaliação 2: **R\$ 942.733,70 (novecentos e quarenta e dois mil, setecentos e trinta e três reais e setenta centavos), - Doc. 02 e;**

Avaliação 3: **R\$ 834.733,70 (oitocentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e três reais e setenta centavos) – Doc. 03.**

A Exequente, nesse passo, tendo cumprido a ordem judicial em comento, pede o prosseguimento do feito com (I) fixação do valor de mercado do imóvel penhorado em **R\$ 943.257,46 (novecentos e quarenta e três mil, duzentos e cinquenta e sete reais e quarenta e seis centavos)** e, na sequência, (II) designação e nomeação do Leiloeiro Público Oficial LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA para realização de ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM.

2 - INDICAÇÃO DE LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL.

Indicação do sistema de Alienação Judicial Eletrônica Leiloaria Smart – Gestor Judicial (<https://leiloariasmart.com.br>), antiga Leilofy (<https://leilofy.com.br>), presidido pelo leiloeiro público oficial Sr. LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA, Pós Graduado e Especialista em DIREITO IMOBILIÁRIO (PUC/SP), autorizado e credenciado na JUCESP sob o nº. 1116, inscrito no RG nº. 333.366.712-8, com endereço na Av. Alameda dos Maracatins 780, Sala 1201 – Indianópolis - São Paulo, CEP – 04089-001, com telefone – (11) 3136-0640, sendo gestor Judicial da Leiloaria Smart que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no site eletrônico <https://leiloariasmart.com.br>, para realizar a alienação do bem avaliado às fls.

A indicação advém do fato de que as hastas públicas realizadas por intermédio desta gestora judicial, em razão dos métodos modernos de trabalho e meios digitais utilizados para divulgação das praças, possui maiores chances de satisfazer a pretensão do credor/exequente agilizando o sistema judiciário que assim se beneficia com a extinção dos processos.



Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras apostadas no Código de Processo Civil, requer que V. Excelência se digne determinar que:

1-) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). Caso este não seja o entendimento de Vossa Excelência, sugere que os lances captados acima de 50% do valor da avaliação fiquem condicionados a posterior apreciação e aprovação deste juízo;

2-) a publicação do edital seja efetivada nos termos do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil;

3-) os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do Código de Processo Civil;

4-) os imóveis sejam, livres e desembaraçados de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, §único, do Código Tributário Nacional;

5-) o arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance.

6-) autorizar o leiloeiro e seus funcionários, a obter diretamente material fotográfico e realizarem divulgação do leilão no condomínio, quando for o caso.

Aguarda, por fim, intimação pessoal do Auxiliar de Justiça nos termos do art. 465, 2º, inciso III, do Código de Processo Civil, no endereço intimacao@leiloariasmart.com.br para que tome ciência dos autos e atue com a destreza de praxe.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2024.

Luis Augusto Alves Pereira
OAB/SP 89.510

Andrea Aparecida Milanez
OAB/SP 307.527

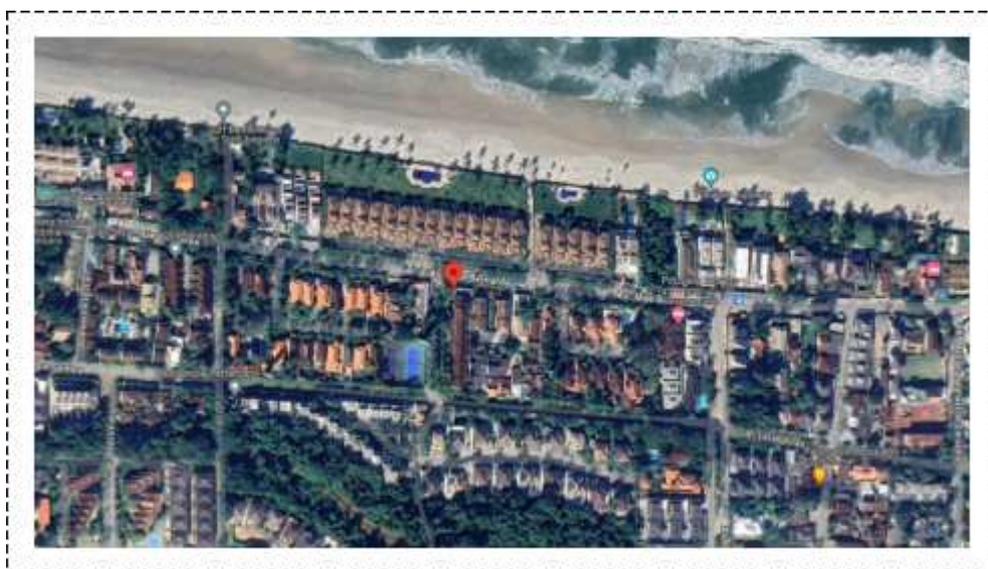
AVALIAÇÃO

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação do apartamento nº 3, tipo 2, localizado no Condomínio Flat Residencial Porto de Maré, na Avenida Mãe Bernarda, nº 1570, no Bairro de Jaqueí, distrito de Maresias, São Sebastião - SP, 11623-304.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

O imóvel possui 138,160m² de área privativa, 25,680m² de área comum e 163,80m² de área total.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO N.º DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 38.985	FICHA 01	DATA 21/dezembro/2004
----------------------------	--------------------	---------------------------------

IMÓVEL: "APARTAMENTO N.º TRÊS (3), tipo 2, do Condomínio *Flat Residencial Porto de Maré*, na Avenida Mãe Bernarda, n.º um mil e quinhentos e sessenta (1.570), no Bairro de Jaqueti, distrito de Maresias, neste município, com a área útil privativa de 138,160m² (nesta já incluída a área de 5,76m² da churrasqueira), a área de propriedade e uso comum de 25,680m², encerrando, portanto, a total construída de 163,840m², correspondendo-lhe a fração ideal de 11,4222% no terreno e demais partes comuns do condomínio, contendo: no pavimento térreo: hall de circulação, lavabo, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, despensa, área de serviço, garagem e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior: hall de circulação, dormitório 1, dormitório 2, banheiro, suíte, mezanino com guarda-corpo e escada tipo caracol de acesso ao outro mezanino; e, no mezanino: mezanino propriamente dito com guarda-corpo e a caixa d'água. Tem ainda, no pavimento térreo, fora do corpo da sua construção, uma churrasqueira com 5,76m² de área útil privativa (2,40m x 2,40m), edificada bem na divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda. Sua construção ocupou 65,10m² (sessenta e cinco metros quadrados e dez décimos quadrados) do terreno condominial, ficando-lhe reservada, para a sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 39,04m² (trinta e nove metros quadrados e quatro décimos quadrados) do mesmo terreno condominial (sendo a área de 18,90m² situada na frente, entre a construção principal e a via de circulação interna, e a área de 20,14m² situada no fundo, entre a construção principal e a divisa da sua churrasqueira e dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda). Confronta: na frente, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da via de circulação interna; no fundo, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da sua churrasqueira e da divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda; no lado direito de quem da frente o olho, com o apartamento n.º 04 (matrícula n.º 38.986); e, no lado esquerdo com o apartamento n.º 02 (matrícula n.º 38.984)".

CAĐASTRO MUNICIPAL: 3133.111.5225.0127.0000 (para todo condomínio).

4. Relatório fotográfico.

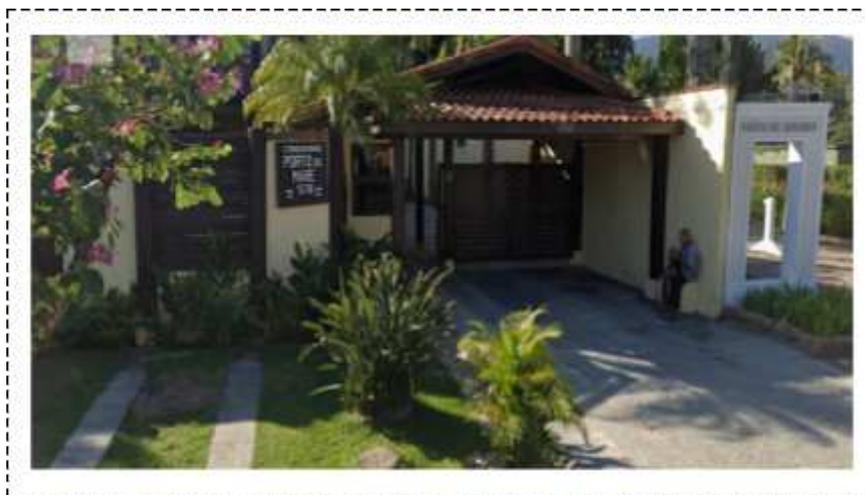


Figura 2 - Fachada do imóvel

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.



Figura 3 - Fachada do imóvel

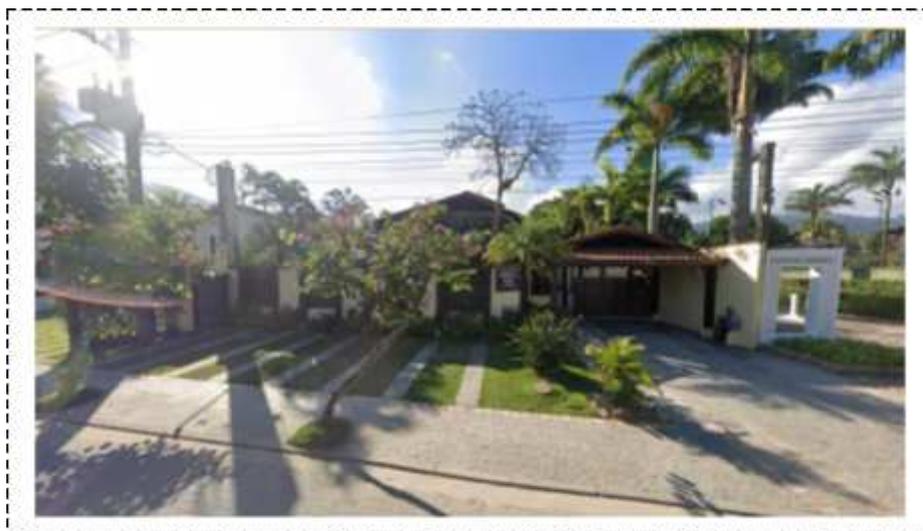
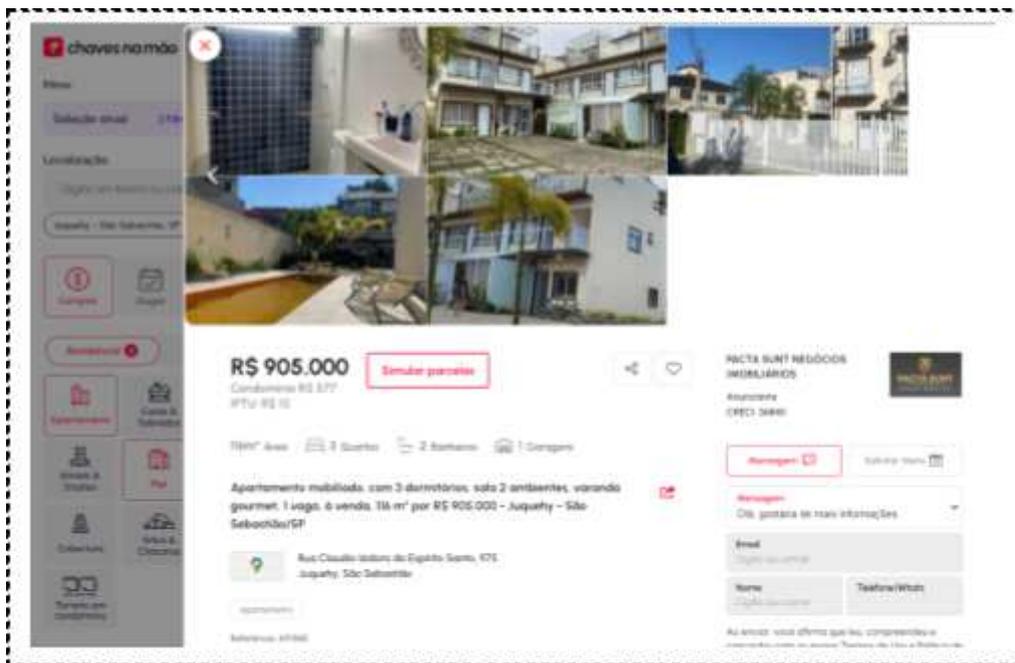


Figura 4 - Fachada do imóvel

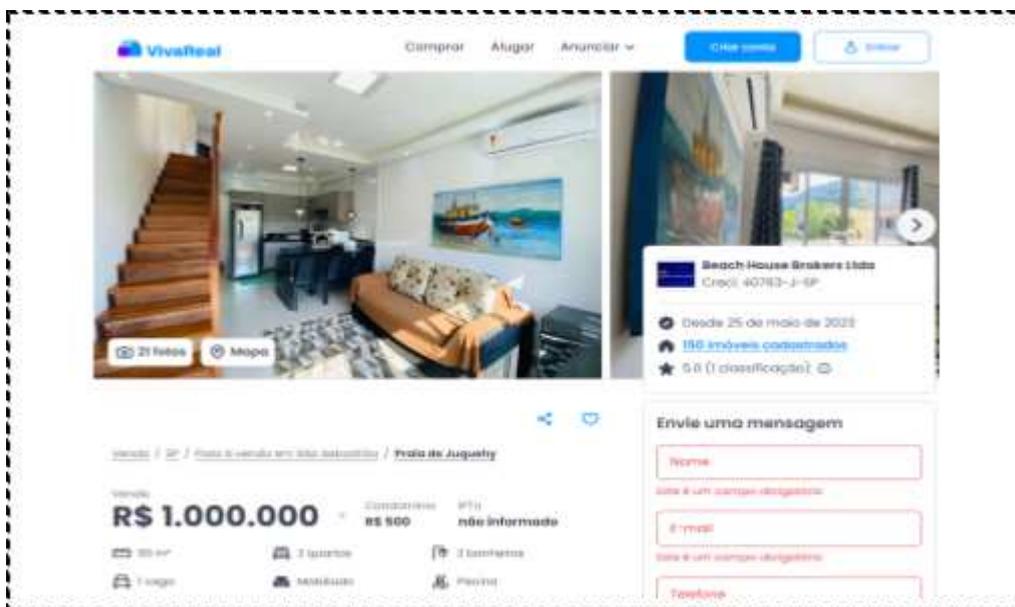
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "André Ferreira Gonçalves".

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
Celular: (12) 99766-7207.

5. Elementos comparativos.
5.1 Anexo de apartamento.



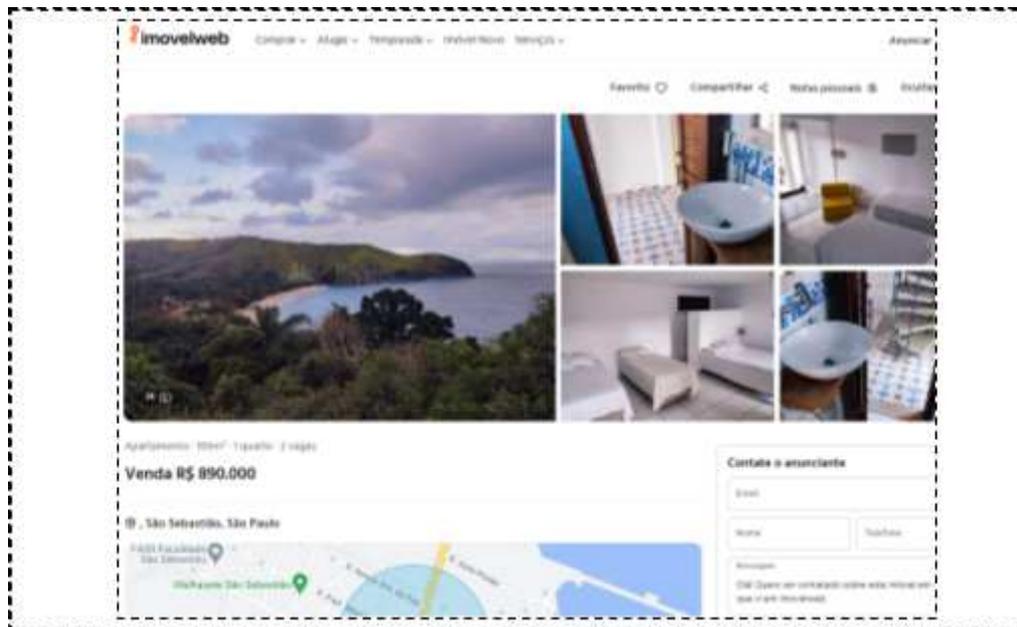
Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA APARECIDA MILANEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2024 às 11:00 , sob o número WJMJ244415831630 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001941-61.2020.8.26.0100 e código Kpwwkj48.



Elemento Comparativo 3

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é:

R\$1.052,305,00 (Um milhão, cinquenta e dois mil, trezentos e cinco reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): 38.985 do Ofício de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

Identificação: Apartamento.

Endereço: Av. Mãe Bernarda, 1570 - Juquehy, São Sebastião - SP, 11623-304.

Valor do imóvel: R\$1.052.305,00 (um milhão, cinquenta e dois mil, trezentos e cinco reais e quarenta e quatro centavos).

São Paulo, 19 de Junho de 2024.

André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **49C774269C**

Data/hora de emissão: **3 de julho de 2024 às 17h7m28s**

Válida até: **17h7m28s de 2 de agosto de 2024**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **E460EEC3A5**

Data/hora de emissão: **3 de julho de 2024 às 17h3m14s**

Válida até: **17h3m14s de 2 de agosto de 2024**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Apartamento nº 03.

Endereço: Av. Mãe Bernarda, 1570.

Bairro: Juquehy.

Cidade: São Sebastião.

Estado: São Paulo.

CEP: 11623-304

Área privativa: 138,160m².

Área total: 163,840m².

Tipo: 02.

MATRÍCULA:

MATRÍCULA	FICHA	DATA
38.985	01	21/dezembro/2004

IMÓVEL: "APARTAMENTO N.º TRÊS (3), tipo 2, do Condomínio Fiat Residencial Porto de Maré, na Avenida Mãe Bernarda, n.º um mil e quinhentos e setenta (1.570), no Bairro de Juquet, distrito de Maresias, neste município, com a área útil privativa de 138,160m² (nesta já incluída a área de 5,76m² da churrasqueira), a área de propriedade e uso comum de 25,680m², encerrando, portanto, a total construída de 163,840m², correspondendo-lhe a fração ideal de 11,4222% no terreno e demais partes comuns do condomínio, contendo: no pavimento térreo: hall de circulação, lavabo, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, despensa, área de serviço, garagem e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior: hall de circulação, dormitório 1, dormitório 2, banheiro, suite, mezanino com guarda-corpo e escada tipo caracol de acesso ao outro mezanino; e, no mezanino: mezanino propriamente dito com guarda-corpo e a caixa d'água. Tem ainda, no pavimento térreo, fora do corpo da sua construção, uma churrasqueira com 5,76m² de área útil privativa (2,40m x 2,40m), edificada bem na divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda. Sua construção ocupou 65,10m² (sessenta e cinco metros quadrados e dez decímetros quadrados) do terreno condominial, ficando-lhe reservada, para a sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 39,04m² (trinta e nove metros quadrados e quatro decímetros quadrados) do mesmo terreno condominial (sendo a área de 18,90m² situada na frente, entre a construção principal e a via de circulação interna, e a área de 20,14m² situada no fundo, entre a construção principal e a divisa da sua churrasqueira e dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda). Confronta: na frente, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da via de circulação interna; no fundo, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa de sua churrasqueira e da divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda; no lado direito de quem da frente o olho, com o apartamento n.º 04 (matrícula n.º 38.986); e, no lado esquerdo com o apartamento n.º 02 (matrícula n.º 38.984)".

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:



METODOLOGIA UTILIZADA:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$942.733,70 (Novecentos e quarenta e dois mil, setecentos e trinta e três reais e setenta centavos).

João Antunes

19 DE JULHO DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 19 de Julho de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 38.985 do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

Processo nº 1001941-61.2020.8.26.0100.

Exequente: Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social.

Executado: Altair Barbosa Araújo.

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 38.985 do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

Localização: Av. Mãe Bernarda, 1570 - Juquehy, São Sebastião - SP, 11623-304.

Área descritiva: Apartamento nº TRÊS (3), tipo 2, do Condomínio Flat Residencial Porto de Maré, na Avenida Mãe Bernarda, n.º um mil e quinhentos e setenta (1.570), no Bairro de Juqueí, distrito de Maresias, neste município, com a área útil privativa de 138,160m² (nesta já incluída a área de 5,76m² da churrasqueira), a área de propriedade e uso comum de 25,680m², encerrando, portanto, a total construída de 163,840m², correspondendo-lhe a fração ideal de 11,4222% no terreno e demais partes comuns do condomínio, contendo: no pavimento térreo: hall de circulação, lavabo, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, despensa, área de serviço, garagem e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior: hall de circulação, dormitório 1, dormitório 2, banheiro, suíte, mezanino com guarda-corpo e escada tipo caracol de acesso ao outro mezanino; e, no mezanino: mezanino propriamente dito com guarda-corpo e a caixa d'água. Tem ainda, no pavimento térreo, fora do corpo da sua construção, uma churrasqueira com 5,76m² de área útil privativa (2,40m x 2,40m), edificada bem na divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda. Sua construção ocupou 65,10m² (sessenta e cinco metros quadrados e dez décimos quadrados) do terreno condominial, ficando-lhe reservada, para a sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 39,04m² (trinta e nove metros quadrados e quatro décimos quadrados) do mesmo terreno condominial (sendo a área de 18,90m² situada na frente, entre a construção principal e a via de circulação interna, e a área de 20,14m² situada no fundo, entre a construção principal e a divisa da sua churrasqueira e dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda). Confronta: na frente, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da via de circulação interna; no fundo, com a área do terreno reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, que o separa da sua churrasqueira e da divisa dos imóveis números 1.586 e 1.610 da Avenida Mãe Bernarda; no lado direito de quem da frente o olha, com o apartamento n.º 04 (matrícula n.º 38.986); e, no lado esquerdo com o apartamento n.º 02 (matrícula n.º 38.984). CADASTRO MUNICIPAL: 3133.111.5225.0127.0000 (para todo condomínio).

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o "fator oferta" 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área total: 163,840m²

Área comum: 25,680m²

Área privativa: 138,160m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$834.733,70 (oitocentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e três reais e setenta centavos).



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-maresias-sao-sebastiao-sp-2995109929.html	R\$ 890.000,00	0,9	R\$ 801.000,00	117	R\$ 6.846,15
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-maresias-sao-sebastiao-sp-2990223639.html	R\$ 750.000,00	0,9	R\$ 675.000,00	110	R\$ 6.136,36
https://www.lopes.com.br/imovel/REO571619/venda-predio-inteiro-165-m2-sao-paulo-vila-prudente?listFrom=busca&listPosition=14	R\$ 800.000,00	0,9	R\$ 720.000,00	140	R\$ 5.142,86
			média de venda do m²		R\$ 6.041,79

Área Privativa 138,160m² x 6.041,79\$/m² = R\$834.733,70

Valor de avaliação: R\$834.733,70



R\$ 890.000

R\$ 1.400 Condomínio

Endereço não informado

Maresias, São Sebastião

117 m² tot. 3 quartos 3 ban. 1 vaga

Belo flat à venda em Maresias! Esta maravilhosa casa possui 3 quartos, 3 suítes, 1 sala ampla, 3 banheiros, 1 vaga de garage...

📞
WhatsApp
Contatar



R\$ 800.000

R\$ 950 Condomínio

Rua Tiradentes

Juquehy, São Sebastião

140 m² tot. 2 quartos 2 ban. 2 vaga

Buscando um flat na Praia de Juquehy, em condomínio fechado com piscina? Apartamento com 2 quartos(1 banheiro + 1 la...

📞
WhatsApp
Contatar

CAIO GODOY MOREIRA – CRECI/SP 204458-F
CELULAR 11 99944-2053



R\$ 750.000

Endereço não informado
Maresias, São Sebastião

130 m² tot. 3 quartos 3 ban. 2 vaga

Venha conhecer essa incrível oportunidade de morar em um lindo apartamento dentro de um condomínio tipo club, locali...

 [WhatsApp](#)  [Contatar](#) 



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATA DE GODOY MOREIRA
CRECI/SP Nº 204458-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **A4F84A03C7**

Data/hora de emissão: **3 de julho de 2024 às 17h2m13s**

Válida até: **17h2m13s de 2 de agosto de 2024**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1001941-61.2020.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Monitória - Prestação de Serviços**
Requerente: **Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social**
Requerido: **Altair Barbosa Araújo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Dal Pizzol**

Vistos.

I - A fim de evitar alegações futuras de nulidade, bem como considerando que em segunda praça, a arrematação pode se dar por valor inferior à avaliação, homologo a avaliação de valor mais elevado (R\$ 1.052.305,00), prosseguindo-se nesses termos.

II – Comprove-se, antes de qualquer outra medida, a averbação da penhora, juntando-se certidão atualizada da matrícula.

III – Após, tornem conclusos para, se em termos, nomeação de leiloeiro, conforme indicação já feita pelo exequente.

Intime-se.

São Paulo, 10 de julho de 2024.

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