

JULIO CESAR DA COSTA
ADVOGADO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP**

Autos nº 1065924-32.2023.8.26.0002

REGIS HENRIQUE MUNHOZ DA CRUZ, exequente, já devidamente qualificado nos autos, vem respeitosamente por seu advogado que esta subscreve, com endereço profissional à Rua Pedro Manoel Júnior, nº 323, Vila Bocaina, Mauá/SP, CEP 09310-720, 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 ao que segue:

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\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)

Avaliação 2: R\$ 3.670.000,00 (três milhões e seiscentos e setenta mil reais)

Avaliação 3: R\$ 3.735.000,00 (três milhões, setecentos e trinta e cinco mil reais)

JULIO CESAR DA COSTA
ADVOGADO

O 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\$ 3.668.333,00 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais) 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:

JULIO CESAR DA COSTA
ADVOGADO

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.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Mauá, 11 de abril de 2024

JULIO CESAR DA COSTA
ADVOGADO

JULIO CESAR DA COSTA
OAB/SP 462.340

Rua Pedro Manoel Junior, nº 323, sala 71 Vila Bocaina, Mauá-SP
E-mail: julio-cesarc@hotmail.com - WhatsApp 11 99132.5074

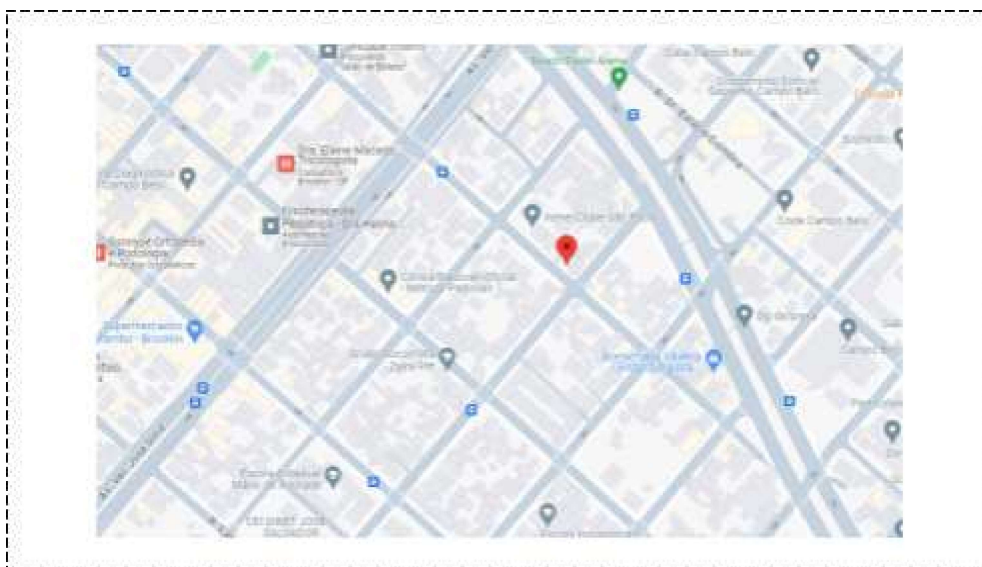
AValiação

1. Síntese

O presente trabalho objetiva a avaliação de um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua José dos Santos Júnior, nº 463 - Bairro Campo Belo - São Paulo/SP - CEP 04069-011.

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

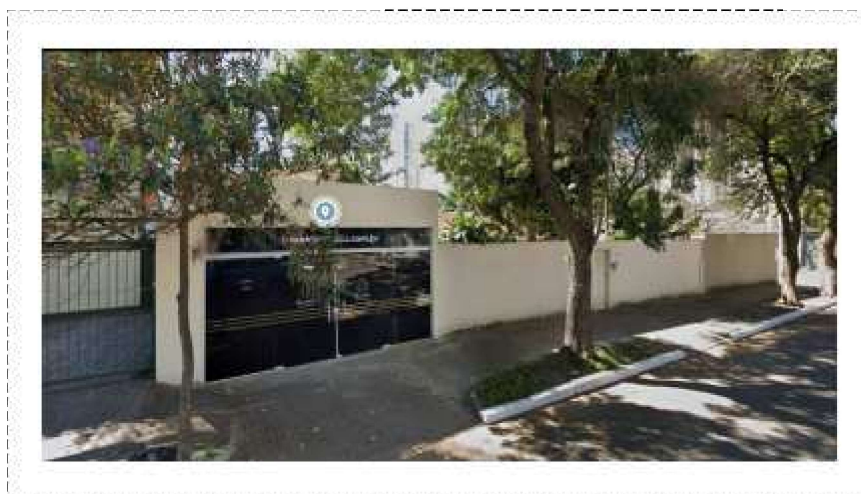
O imóvel possui 1.000,00m² de área total de terreno.

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

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, sito e com frente para a Rua Pedro Taques, nº 615, no Brooklin Paulista, nº 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 20,00 metros de frente para a referida Rua Pedro Taques, por 50,00 metros de frente nos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, com o prédio nº 593, e do lado esquerdo com o nº 629 da Rua Barão de Jaceguai, e nos fundos com propriedade de Felipe Faletti, e Estevan Lopes, Contribuinte nº 086.369.0028-1 e 086.369.0029-8.

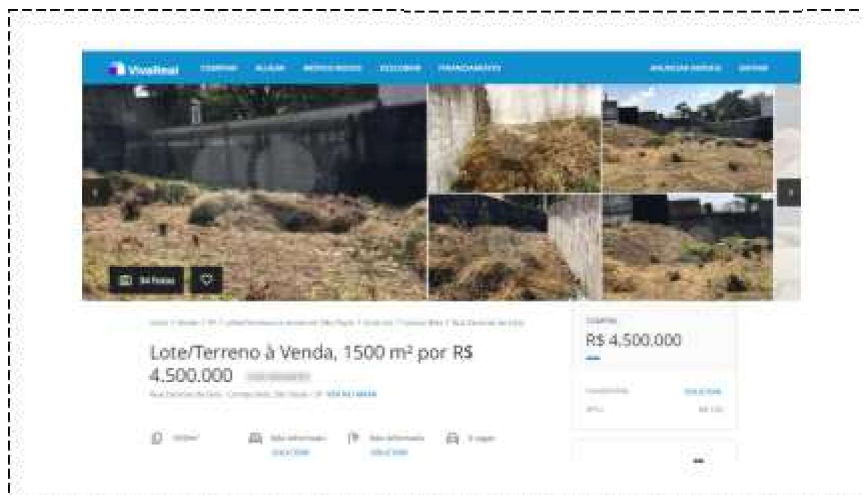
Figura 1 - matrícula

4. Relatório fotográfico.

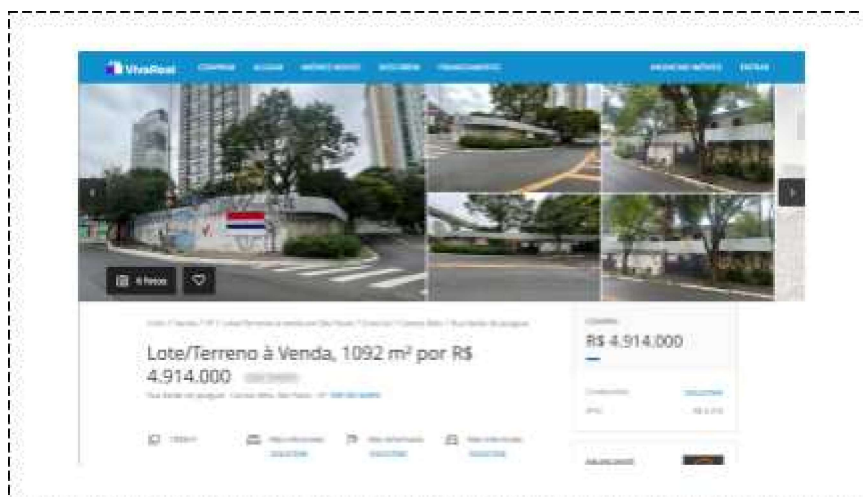


André Ferreira Gonçalves - CRECI nº 228757
 E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com
 Celular: (12) 99766-7207.

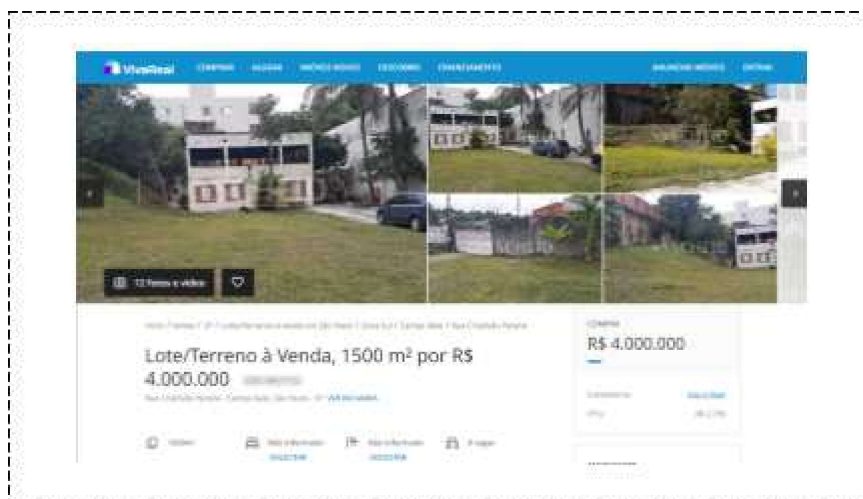
5. Elementos comparativos.
5.1 Anexo de terreno.



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3

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

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\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 08 de abril de 2024.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Terreno com benfeitoria.

Endereço: R. José dos Santos Júnior, 463.

CEP: 04069-011.

Distrito: Campo Belo.

Cidade: São Paulo..

Estado: São Paulo.

Área total: 1000m².

MATRÍCULA:

matrícula	ficha	São Paulo, 22 de Agosto		de 1977
21.804	01			
<p>IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, sito e com frente para a Rua Pedro Taques, nº 615, no Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 20,00 metros de frente para a referida Rua Pedro Taques, por 50,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, com o prédio nº 593, e do lado esquerdo com o de nº 629 da Rua Barão de Jacaguá, e nos fundos com propriedade de Felipe Faleti, e Esteves Lopes, Contribuinte nº</p>				

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$3.670.000,00 (TRÊS MILHÕES SEISCENTOS E SETENTA MIL
REAIS).

João Antunes
10 DE ABRIL DE 2024

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 09 de abril de 2024.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 21.804 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Processo nº 1065924-32.2023.8.26.0002

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 21.804 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Localização: Rua José dos Santos Júnior, 463 - São Paulo/SP.

Área descritiva: Um prédio o seu respectivo terreno, sito e com frente para a Rua Pedro Taques, nº 615, no Brooklin Paulista, 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 20,00 metros de frente para a referida Rua Pedro Taques, por 50,00 metros frente aos fundos, de ambos os lados, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem olha do imóvel olha para a Rua, com o prédio nº 593, e do lado esquerdo com o de nº 629 de Rua Barão de Jaceguai, e nos fundos com propriedade de Felipe Faleti, e Estevam Lopes.

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).

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que o imóvel se encontra possui padarias, escolas, supermercados e dentre outros.

VALOR DO IMÓVEL

R\$3.735.000,00 (três milhões e setecentos e trinta e cinco mil reais).



Caio Godoy Moreira


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

ANEXO – TERRENO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-a-venda-no-campo-belo!!!!!!-2966034147.html	R\$ 4.000.000,00	0,9	R\$ 3.600.000,00	1000	R\$ 3.600,00
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-campo-belo-2963774450.html	R\$ 4.300.000,00	0,9	R\$ 3.870.000,00	1000	R\$ 3.870,00
			média de venda do m²		R\$ 3.735,00

Área Total 1.000,00m² x 3.735,00\$/m² = R\$3.735.000,00

Valor de avaliação: R\$3.735.000,00





R\$ 4.000.000

R Bernardino de Campos
 Campo Belo, São Paulo

1000 m² tot.

Excelente terreno, 20 x 50 - 1.000m2. Documentação está em ordem. Muito bem localizado, no bairro do Campo Belo, próximo ao Aeroporto de Congonhas, ...


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




R\$ 4.300.000

Campo Belo, São Paulo

1000 m² tot.

Excelente terreno muito bem localizado, edícula, ocupando uma área de 1.000m2 com 20m de frente e 50m de fundos, ótima valorização pela região que es...


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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 15:19, sob o número WSTA24703101122. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065924-32.2023.8.26.0002 e código oKZuv7Hj.

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



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: **B6E0BF05C4**

Data/hora de emissão: **28 de março de 2024 às 11h5m48s**

Válida até: **11h5m48s de 27 de abril 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: **DFFF39C30F**

Data/hora de emissão: **28 de março de 2024 às 11h5m33s**

Válida até: **11h5m33s de 27 de abril 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

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: **4DC79E0EE4**

Data/hora de emissão: **28 de março de 2024 às 11h4m49s**

Válida até: **11h4m49s de 27 de abril 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 REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

Processo nº: **1065924-32.2023.8.26.0002**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
Exequente: Régis Henrique Munhoz da Cruz
Executado: Brooklin Studio Residencial Spe Ltda e outros

Vistos.

1. Ante a inércia da executada, HOMOLOGO o valor de avaliação proposto pelo exequente (**R\$ 3.668.333,00** – fls. 144).

2. Defiro o leilão eletrônico, nos termos dos arts. 879, II, e 881, ambos do Código de Processo Civil, observando-se os requisitos do Provimento 1625/2009.

Fixo o preço da venda em valor não inferior ao da avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão; e não inferior a 50% do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão.

Para realização do leilão eletrônico, defiro a indicação do leiloeiro indicado, **LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA** (fls. 144).

O interessado em adquirir o imóvel à vista deverá efetuar o pagamento em até 24 horas após o término do leilão.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

Os interessados em adquirir o imóvel em prestações deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo Juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, art. 895, § 6º).

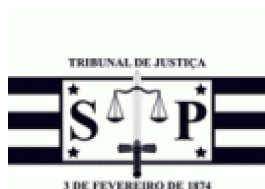
Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15.

Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

Insira-se a nomeação do leiloeiro no Portal para que a empresa gestora seja devidamente notificada para as providências cabíveis, designando-se a primeira data com prazo não inferior a 40 (quarenta) dias, a fim de evitar atos processuais passíveis de nulidade, **observando-se o período de recesso forense que se aproxima**, devendo a empresa observar detidamente o disposto nos arts. 886 e 887 do Código de Processo Civil.

Marque-se que, tendo em vista que ainda não existe forma para publicação na rede mundial de computadores, a publicação deverá ser feita pelo menos uma vez em jornal local de ampla circulação, na seção reservada à publicação do respectivo negócio (CPC, artigos 886, inc. IV, e 887 §§ 2º, 3º e 5º).

Designadas as datas e encaminhado o edital, deverá ser afixada uma via em

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

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

local público do cartório (CPC, art. 887, § 3º), devendo a parte interessada providenciar as devidas publicações, na forma determinada.

Intimem-se.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

FABIANA FEHER RECASENS**Juíza de Direito****(assinatura eletrônica)**

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