

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

PROCESSO Nº: 0003287-98.2018.826.0564

ARLETE SUZANA VIDOR, já qualificada nos autos em epígrafe do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que move em face de **CENTER LUBE FILTROS E LUBRIFICANTES LTDA. e OUTROS**, igualmente qualificados, vem perante Vossa Excelência, tendo em vista r. despacho de fls. 1354/1355 expor e requerer o seguinte:

Tendo em vista o imóvel penhorado às fls. 1027/1029 e registrado às margens da matrícula 7958 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia/SP, conforme fls. 1047/1050, 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 juntar 3 (três) avaliações do imóvel, bem como indicar leiloeiro.

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 A: R\$ 800.000,00

Avaliação B: R\$ 765.000,00

Avaliação C: R\$ 717.428,57

MÉDIA ARITMÉTICA DAS 3 AVALIAÇÕES: R\$ 760.809,52

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\$ 760.809,52 (SETECENTOS E SESSENTA MIL, OITOCENTOS E NOVE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)**, referente à média aritmética das 3 avaliações juntadas 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 CPC, 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.

Face ao exposto, requer sejam intimados os executados para querendo, manifestem acerca das avaliações juntadas, com posterior homologação do valor do bem penhorado na forma do exposto (**R\$ 760.809,52/média das 3 avaliações**) e conseqüentemente deferimento da indicação do leiloeiro, conforme documentos anexos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 13 de novembro de 2023

RENATO SALVATORE D'AMICO
OAB/SP 157.637

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 7958 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia - SP, sendo uma área de terras localizada no BAIRRO PEDRA DO CARMO - CEP 12980-000.

Área:

Área total = 145.200,00m².

Imóvel:

Imóvel com área total de 145.200,00m². Denominado Sítio Ecológico.
Verifica-se que há construção, contudo não é possível vislumbrar metragem predial.



Figura 1



Figura 2

Valor:

De acordo com terreno similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais).

São Paulo, 04 de Setembro de 2023.

Atenciosamente,

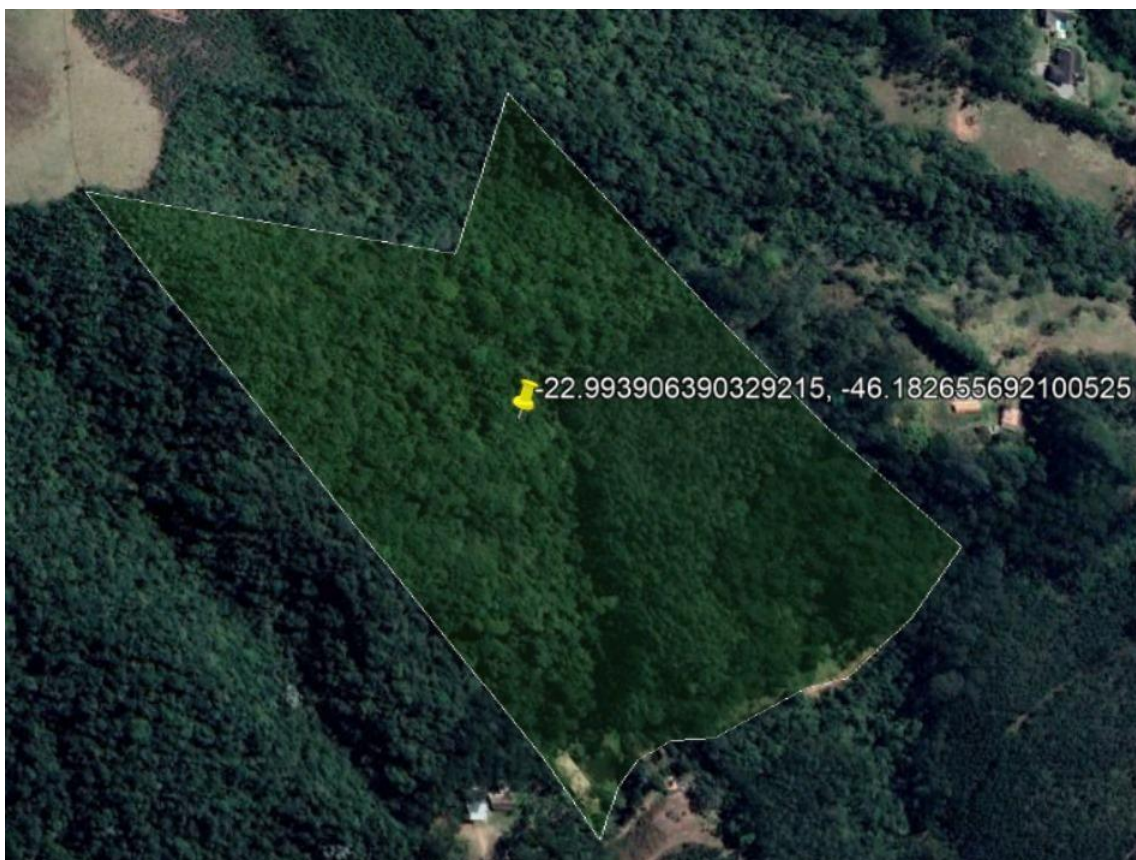
Handwritten signature of André Ferreira Gonçalves.

André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos do Bairro Pedra do Carmo.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.



Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Joazeiro / Centro

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 145200 m² por R\$ 800.000 COD. 510134

Centro - Joazeiro - SP VER NO MAPA

145200m² 2 quartos 1 banheiro Não informado SOLICITAR

COMPRA
R\$ 800.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)



Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Piracala

Fazenda/Sítio com 3 Quartos à Venda, 240000 m² por R\$ 900.000 COD. 510006_BOA

Piracala - SP VER NO MAPA

240000m² 3 quartos Não informado Não informado SOLICITAR

COMPRA
R\$ 900.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)



Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Piracala / Zona Rural / Avenida Doutor Valentin Del Nero

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 121000 m² por R\$ 750.000 COD. 1893

Avenida Doutor Valentin Del Nero, 456 - Zona Rural, Piracala - SP VER NO MAPA

121000m² 2 quartos 1 banheiro Não informado SOLICITAR

COMPRA
R\$ 750.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Área de terras.

Endereço: Confronta com a Estrada Municipal.

Município: Joanópolis.

Cidade: São Paulo.

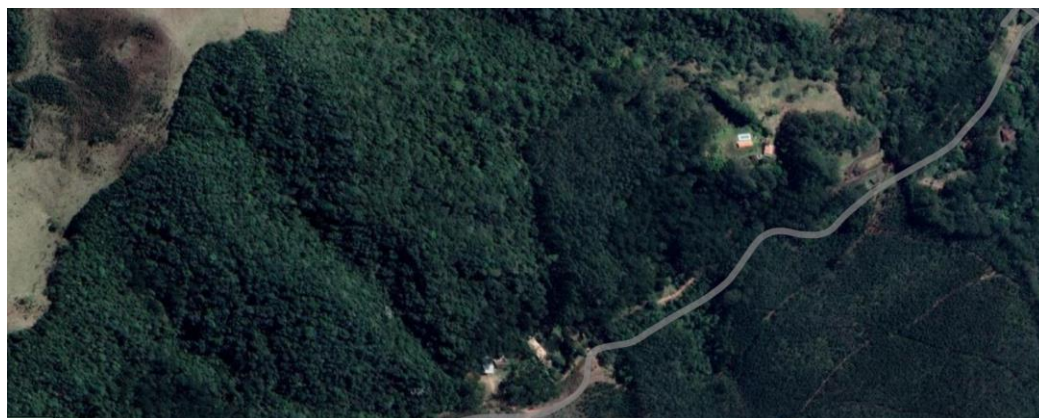
Estado: São Paulo.

Área privativa: 145.000m².

Observações gerais:

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS com 145.200,00 metros quadrados, ou seja 6 alqueires, situada no BAIRRO DA PEDRA DO CARMO, do município de Joanópolis, desta Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo, que confronta com a Estrada Municipal; Sebastião de Moraes Leme; Francisco Amaro; e Vicente Pinheiro. ---
PROPRIETÁRIOS: - SEBASTIÃO DE MORAES LEME, RG nº 2.602.912/SP, lavrador e sua mulher FRANCISCA NOGUEIRA DE MORAES LEME, RG nº 5.991.825/SP., do lar, brasileiros portadores do CIC comum para o casal de nº 173.348.968/15., são casados pelo regime de comunhão universal de bens em 25/07/70, portanto antes da vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados no Bairro da Pedra do Carmo, município de Joanópolis, Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo. ---
REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº 3453 do Livro 02 deste Cartório. O OFICIAL INTº/BEL. XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA. ---

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 765.000,00 (SETECENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS).

João Antunes

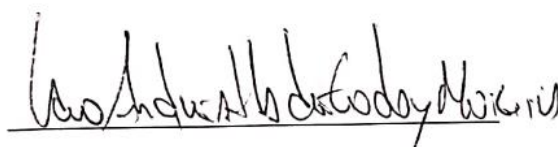
05 DE SETEMBRO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Conjunto de terras com construção no local, localizado em São Paulo, no bairro Pedra do Carmo, no município de Joanópolis, com área total de 145.200,00m², o equivalente a 6 alqueires.
- 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).
- Interessado:** A quem se interessar pelo mercado imobiliário.
- Valor de mercado:** R\$ 717.428,57 (setecentos e dezessete mil e quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 01 de Setembro de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-area-rural-piracaia-sp-169400m2-id-2592983224/	R\$ 650.000,00	0,9	R\$ 585.000,00	169.400	R\$ 3,45
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-centro-piracaia-sp-169400m2-id-2645245154/	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 855.000,00	169400	R\$ 5,05
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-centro-piracaia-sp-96800m2-id-2557402739/	R\$ 680.000,00	0,9	R\$ 612.000,00	96800	R\$ 6,32
			média de venda do m²		R\$ 4,94

Área Privativa 145.200 m² x 4,94R\$/m² = R\$717.428,57

Valor de avaliação: R\$ 717.428,57

Piracaia, Piracaia
Avenida Doutor Valentin Del Nero

OPORTUNIDADE !!! Belíssima Sitio 7 Alq. 169.400 M², com linda vista. Rico em água, nascente, formado past. Apenas 5 Km da Cidade Apenas R\$ 650 Mil Ref...

📏 169400 m²

R\$ 650.000

Telefone [Mensagem](#)

Centro, Piracaia

A fazenda/sítio/chácara está localizado no bairro Centro possui 169400 metros quadrados com 2 quartos e 2 banheiros

📏 169400 m² 🚗 2 🏠 2

R\$ 950.000

Telefone [Mensagem](#)

Piracaia, Piracaia

Sítio à Venda em Piracaia com 4 Alqueires Com casa simples Vista magnifica Rico em água Próximo do asfalto Obs.: Os valores, descrições, disponibilidade...

📏 96800 m² 🚗 2 🏠 1

R\$ 680.000

Telefone [Mensagem](#)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º Andar, Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 11 2845-9547, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003287-98.2018.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Arlete Suzana Vidor**
 Executado: **Center Lube Filtros e Lubrificantes Ltda. Me e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carolina Nabarro Munhoz Rossi**

Vistos.

A parte executada insiste em repisar argumentos apontados na impugnação, na exceção e nos embargos e que já foram combatidos na decisão de fls. 1354/1356.

Quanto à avaliação, nada juntou que embasasse sua impugnação.

Assim, homologo o valor de R\$760.809,52 (média das 3 avaliações juntadas).

Por fim, deverá a credora informar se pretende a adjudicação do bem, alienação por iniciativa particular, ou a alienação pública.

Int.

São Bernardo do Campo, 12 de março de 2024.

Carolina Nabarro Munhoz Rossi
Juíza de Direito
(assinatura eletrônica)

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º Andar, Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 11 2845-9547, São Bernardo do Campo-SP - E-mail: saobernardo1cv@tjsp.jus.br