



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado a **Rua Maria Aparecida de Lima, nº 47, distrito de Roseta, Município de Paraguaçu Paulista, SP**, consistente de um terreno urbano, medindo uma área total de **8.681,50 m²** (oito mil, seiscentos e oitenta e um metros e cinquenta centímetros quadrados), beneficiado com um amplo prédio de alvenaria, coberto de telhas, para fins industriais, e uma casa de alvenaria, ambos em regular estado de conservação, medindo **885,05 m²** (oitocentos e oitenta e cinco metros e cinco centímetros quadrados) de área construída, identificado pelo lote nº 06, da quadra 12, setor 20, conforme cadastro Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, SP, número 00910900, e registrado no Cartório de Registros e Anexos desta comarca sob nº 14.863, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 830.000,00** (Oitocentos e trinta mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Juliana Oliveira Gimenes, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI da 2a. Região sob nº 130.765-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Paraguaçu Paulista, SP, 02 de Setembro de 2021.



Juliana Oliveira Gimenes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP

Autos nº 0008266-50.2017.8.26.0011

LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL LTDA., devidamente qualificada, por intermédio de seus advogados infra-assinados, nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, que lhe move **APARECIDA MARIA DA SILVA FARIA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar e requerer o quanto segue:

Tendo em vista o aceite do imóvel indicado à penhora, bem como diante da determinação para realização de hasta pública, **requer-se o acolhimento do cálculo de atualização apresentado nesta oportunidade, confeccionado nos termos do que restou pleiteado às fls. 612, para fixar o valor de avaliação do imóvel em R\$ 928.812,28.** a fim de evitar futura discussão sobre a hasta pública em razão de possível arrematação do imóvel por preço vil, o que o faz com base no art. 525, §11º do Código de Processo Civil.

Isso porque, o laudo de avaliação de fls. 608 foi elaborado em 02/09/2021, motivo pelo qual se faz necessária a atualização.

Por fim, reitera o requerimento de que, nos termos do artigo 77, inciso

V do CPC, todas as publicações vinculadas no Diário Oficial, intimações e qualquer ato de comunicação no presente processo sejam feitas, **EXCLUSIVAMENTE, em nome do patrono CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR, OAB/SP 247.319**, com Endereço profissional na Rua Bernardino de Campos, n. 1001, 10º andar, salas de 1005 a 1008, Higienópolis, Ribeirão Preto – SP, CEP 14.015-130 e, ainda, no seguinte Endereço eletrônico: intimações@tortoromr.com.br, sob pena de nulidade dos atos que vierem a ser praticados, em consonância com o disposto no parágrafo 5º do artigo 272 do novo Código de Processo Civil.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 10 de fevereiro de 2023.


DANIEL SIRCELLI MOTTA
OAB/SP 235.506


CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR
OAB/SP 247.319

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS**Data de atualização dos valores: janeiro/2023****Indexador utilizado: INCC-DI - (FGV)****Acréscimo de 0,00% referente a multa.****Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).**

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		02/09/2021	830.000,00	928.812,28	0,00	0,00	0,00	928.812,28
			Sub-Total				R\$ 928.812,28	
			TOTAL GERAL				R\$ 928.812,28	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

CONCLUSÃO

Em 09 de março de 2023, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **CASSIO PEREIRA BRISOLA**.

Eu, Daniela Kagiwara Sawaguchi, Escr. Subsc.

Processo: **0008266-50.2017.8.26.0011 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Aparecida Maria da Silva Faria**
 Executado: **Líder Alimentos do Brasil S/A**

Vistos.

Ante a concordância das partes, fixo o valor de referência para praça o valor do imóvel penhorado em R\$ 928.812,28.

Tendo em vista o Provimento 1625/2009, o qual disciplina o leilão eletrônico, tal como determinado nos termos do art.879, II do CPC/2015 e ante a extrema eficácia deste meio para o que o autor possa atingir o seu objetivo, assegurando a intimação das partes, credores hipotecários e outros credores, mantenho a nomeação de **JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM - JUCESP 1059**, como Gestor de Sistemas de Alienação Judicial Eletrônica, fixando sua comissão em 5% do valor da arrematação.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal www.d1lance.com.br, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 e 887 do CPC, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado.

Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital, constando o valor atualizado da avaliação, bem como as seguintes intimações e cientificações, sob pena de nulidade:

- a) de eventual credor hipotecário/alienante fiduciário;
- b) de eventuais coproprietários;
- c) de eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel;
- e) das partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos.
- f) eventuais proeminentes vendedores/compradores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

Determino que no edital conste expressamente que eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

Na segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 70% da avaliação do imóvel e, desde já, alerte-se o arrematante que eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance.

Acrescento que o leiloeiro oficial deverá proceder às intimações e cientificações determinadas acima, com a antecedência necessária, através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos.

Nos termos do art. 887, § 3º, do CPC, o Juízo entende que a divulgação do edital deve ser a mais ampla possível, razão pela qual se faz necessário que também se dê em jornal de abrangente circulação local, não bastando a publicação do mesmo em portal *on-line*.

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documento, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Após a autorização da praça, o gestor do leilão deve trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação.

A imissão na posse só se dá com a satisfação total do pagamento, o que também causa grave prejuízo ao adquirente e ao leilão. Poder-se-ia dizer que o art. 985, § 1º, do NCPC é inconstitucional, uma vez que viola os princípios do processo e da segurança jurídica e da duração razoável (CF, art. 5º LXXVIII).

Traga a parte exequente o cálculo do débito atualizado.

Providencie o gestor nomeado a minuta de edital, com a datas sugeridas para praceamento, com a atualização do débito, com antecedência mínima de 45 dias da data de início.

Sem prejuízo, providencie a parte exequente a comunicação do gestor nomeado.

Int

Cassio Pereira Brisola
Juiz(a) de Direito