



GALERIA IMOBILIÁRIA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Avenida Presidente Vargas nº 175 – Jardim América – Ribeirão Preto
 CEP: 14020-260 / Telefone: (16) 3441-6844
 CRECI 21464-J / CNPJ: 11.463.519/0001-22

TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Tipo: Apartamento

Endereço: Rua Carlos Gomes, 20 - Campos Elíssios - Ribeirão Preto - SP, 14085-400

Apartamentos: 11, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33 e 34.

Matrículas: 115.157 / 115.159 / 115.160 / 115.161 / 115.162 / 115163 / 115164 / 115.165 / 115.166 / 115167 / 115.168

Área do lote: 43.03 m²

Área de edificação: 83.69 m²

Tipo de edificação: todos os imóveis descritos acima, possuem o mesmo acabamento com piso em ardósia nas salas e piso frio em seus dormitórios, infraestrutura em boas condições, sendo o imóvel composto por: 3 quartos, sacada, sala dois ambientes, banheiro social, cozinha, lavanderia ampla, banheiro de serviço e 1 vaga de garagem.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados, em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de venda em:

R\$ 255.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

Ribeirão Preto, 07 de Outubro de 2024

Cristiane Helena dos Santos
 RG: 29.730.218-8
 GALERIA IMOBILIÁRIA
 CNPJ: 11.463.519/0001-22

Cristiane Helena dos Santos
 Galeria Imobiliária Comércio e Administração de Bens Ltda
 Cristiane Helena dos Santos
 CRECI: 21.464-J



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribreto@tjsp.jus.br

DECISÃO

Aos 17 de fevereiro de 2025 faço estes autos conclusos ao(a) MM^(a). Juiz(a) de Direito, Dr^(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, _____ Ieda Souza Henrique, Oficial Maior, subscrevo.

Processo nº: 0001945-27.2021.8.26.0506

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços

Exequente: Artur Barbosa Parra

Executado: Leonardo Antonio Rosendo da Silva Soares de Oliveira

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos,

1. A decisão de fls. 422/425, que homologou o valor dos imóveis que o exequente pretende adjudicar precluiu, conforme certificado às fls. 437, razão pela qual não cabe mais rediscussão (art. 507. Do CPC).

2. Diante da anuência do exequente, homologo o valor da avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 115.157, do 2º CRI desta comarca, fixado em R\$ 255.000,00.

3. EXPEÇA-SE carta de adjudicação dos DIREITOS dos imóveis descritos nas matrículas 115.158; 115.159; 115.160; 115.161; 115.162; 115.163; 115.164; 115.165; 115.166; 115.167; 115.168; 11.413; 28.121 e 102.563 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, observando-se que os bens serão adjudicados pelos valores indicados às fls. 296/309.

4. Para expedição do mandado de imissão do exequente na posse dos imóveis, deverá o exequente recolher as diligências do oficial de Justiça. Prazo 10 dias.

5. Após o recolhimento das diligências, expeça-se mandado de imissão do exequente na posse dos imóveis indicados no item 3.

6. Para alienação judicial eletrônica dos DIREITOS do imóvel descrito na matrícula nº 115.157, do 2º CRI desta comarca, penhorado às fls. 253/256 nomeio EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN - JUCESP nº. 464 - www.leilaovip.com.br - www.hastavip.com.br.

7. Fica deferida a realização do leilão eletrônico, tendo em vista que CPC (art. 882) privilegia essa a modalidade. Observe que tal entendimento é igualmente adotado por este Tribunal, conforme disposto no art. 250 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

8. Saliento que: **i)** o leilão deverá ser agendado com lapso temporal razoável para intimação das partes (mínimo de 60 dias); **ii)** após o protocolo da petição indicando data e horário do leilão, deverá o leiloeiro informar o protocolo junto ao e-mail institucional da Vara (**ribpreto9cv@tjsp.jus.br**), a fim de possibilitar a regular intimação das partes.

9. PARA AS INTIMAÇÕES PESSOAIS, O EXEQUENTE DEVERÁ RECOLHER AS CUSTAS NECESSÁRIAS, NO PRAZO DE 5 DIAS, CASO NÃO SEJA BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA, SOB PENA DE CANCELAMENTO DO LEILÃO.

10. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s) REVEL, pessoalmente, acerca da designação das datas das hastas públicas.

11. Apresente o exequente, no prazo de 5 dias, cálculo atualizado e discriminando de seu crédito.

12. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 884 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o disposto no art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

13. Recaindo a penhora sobre bem imóvel, deverá o exequente, no prazo de 10 dias, apresentar a matrícula atualizada do imóvel, PARA QUE O LEILOEIRO possa dar cumprimento ao disposto no art. 889, II a VIII do CPC. Deverá ser observado que as pessoas indicadas no dispositivo legal mencionado, deverão ser cientificados acerca da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, a fim de se evitar futuras nulidades.

14. Traga o credor a certidão atualizada do imóvel junto à Prefeitura Municipal, em relação a eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado).

15. A alienação deverá ocorrer com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, observando-se o contido nos artigos 884 a 903 do CPC.

16. 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.

17. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

18. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

19. 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 previamente informado aos interessados (art. 266 das NSCG Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

20. Deverá à empresa gestora de leilões zelar pelo cumprimento, de forma incontestável, das regras que dispõem acerca da alienação judicial, previstas no CPC.

21. Os lances serão captados a partir do valor da avaliação do bem devidamente atualizado pela Tabela deste Tribunal de Justiça, tratando-se de veículo a atualização deve ser de acordo com a Tabela Fipe. Destaca-se que, caso tenha sido deferida a penhora sobre os direitos do imóvel, o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária.

22. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se estenderá por no mínimo 20 dias. No 2º leilão não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC.

23. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação (art. 887, do CPC).

24. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, deverá ser intimado pessoalmente. Todavia, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo ou, não constando dos autos seu atual endereço, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (par. único, art. 889, do CPC).

25. 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 (parágrafo único, art. 889, do CPC).

26. Com a juntada da minuta do edital, providencie a serventia a publicação das datas designadas para a realização do leilão, por meio da imprensa oficial, para intimação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribreto@tjsp.jus.br

partes patrocinadas por advogado.

27. O edital será publicado na rede mundial de computadores, devendo o leiloeiro indicar o domínio/site, contendo descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

28. Se necessário, fica autorizado aos funcionários da empresa gestora de leilão, devidamente identificados, 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, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

29. Igualmente, ficam autorizados, 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.

30. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886, do Código de Processo Civil. **DEVERÁ CONSTAR DO EDITAL, TAMBÉM, QUE:**

A) Os bens móveis 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.

B) No caso de execução de despesas condominiais, portanto obrigação de natureza *propter rem*, **deverá constar do edital a existência de ônus incidente sobre o imóvel, ficando o o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação**, em observância ao quanto disposto no art. 1.345, do Código Civil.

C) O valor atualizado de eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel (de natureza tributária, fiscais, condominiais e débito exequendo), **bem como o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, se houver**.

D) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço.

E) Em se tratando de arrematação de bem alienado fiduciariamente, eventual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante o credor fiduciário e, portanto, deverá buscar a regularização contratual junto a este - o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual - posto que serão alienados apenas os DIREITOS do devedor fiduciante.

F) Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

27. SEM PREJUÍZO, PARA A GARANTIA DA HIGIDEZ DO NEGÓCIO, FICA DETERMINADO QUE O PRÓPRIO LEILOEIRO DEVERÁ PROVIDENCIAR AS COMUNICAÇÕES PERTINENTES, CIENTIFICAR AS PESSOAS DESCRIATAS NO ART, 889, INCISO II A VIII, DO CPC, BEM COMO CIENTIFICAR OS RESPECTIVOS JUÍZOS QUANDO HOUVER OUTRAS PENHORAS AVERBADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, COMPROVANDO POSTERIORMENTE NOS AUTOS.

28 A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

29. Nos termos do inciso III, do art. 1.226 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, deverá ser fornecida senha de acesso ao leiloeiro e demais auxiliares da justiça, para consulta dos autos digitais.

30. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 17 de fevereiro de 2025.

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