

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

RODOLFO FELIX DA SILVA, Gestor Imobiliário, CRECI 287423 - F, com escritório à Av. Washington Luiz, 965 – Centro, na cidade de Presidente Prudente – SP, que por solicitação foi procedido estudos e análises e para tal vem apresentar os resultados do trabalho consubstanciado no seguinte:

CONSIDERAÇÕES:

Ilmo.(a). Sr. (a). **MARIA APARECIDA FRANCISCO**

O presente trabalho trata-se de avaliação de preço para fins de atualização do seguinte imóvel:

Trata-se de um imóvel com 50.04 m² de área construída em um terreno com área de 126.50 m², constituído por 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, casa inacabada de laje e piso frio,

O imóvel está localizado RUA MAURO PÍCOLO 1160, Bairro: DESMEMBRAMENTO SANTA ANNA, na cidade de Taciba, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

AVALIAÇÃO:

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo de mercado, que consiste na determinação do valor do imóvel através de coleta de elementos comparáveis, situados na mesma região geoeconômica, no mesmo setor fiscal e de preferência na mesma zona de uso.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.....39.000,00
(trinta e nove mil reais)

ENCERRAMENTO

Após a apresentação de dados e análise, dou ao presente laudo como encerrado, em 01 (uma) via, devidamente assinadas.

Presidente Prudente, 05 de dezembro de 2023


RODOLFO FELIX DA SILVA
CRECI 287423-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

EMERSON DONHA, Gestor Imobiliário, CRECI 196.679 - F, com escritório à Rua: Fagundes Varela, 25/A – Vila Lessa, na cidade de Presidente Prudente – SP, que por solicitação foi procedido estudos e análises e para tal vem apresentar os resultados do trabalho consubstanciado no seguinte:

CONSIDERAÇÕES:

Ilmo.(a). Sr. (a). **MARIA APARECIDA FRANCISCO**

O presente trabalho trata-se de avaliação de preço para fins de atualização do seguinte imóvel:

Trata-se de um imóvel com 50.04 m² de área construída em um terreno com área de 126.50 m², constituído por 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, casa inacabada de laje e piso frio,

O imóvel está localizado RUA MAURO PÍCOLO 1160, Bairro: DESMEMBRAMENTO SANTA ANNA, na cidade de Taciba, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

AVALIAÇÃO:

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo de mercado, que consiste na determinação do valor do imóvel através de coleta de elementos comparáveis, situados na mesma região geoeconômica, no mesmo setor fiscal e de preferência na mesma zona de uso.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.....38.800,00
(trinta e oito mil e oitocentos reais)

ENCERRAMENTO

Após a apresentação de dados e análise, dou ao presente laudo como encerrado, em 01 (uma) via, devidamente assinadas.

Presidente Prudente, 05 de dezembro de 2023



EMERSON DONHA
CRECI 196.679-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

JOSE MARIA ROGERIO, Gestor Imobiliário, CRECI 247384 - F, com escritório na cidade de Presidente Prudente – SP, que por solicitação foi procedido estudos e análises e para tal vem apresentar os resultados do trabalho consubstanciado no seguinte:

CONSIDERAÇÕES:

Ilmo.(a). Sr. (a). **MARIA APARECIDA FRANCISCO**

O presente trabalho trata-se de avaliação de preço para fins de atualização do seguinte imóvel:

Trata-se de um imóvel com 50.04 m² de área construída em um terreno com área de 126.50 m², constituído por 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, casa inacabada de laje e piso frio,

O imóvel está localizado RUA MAURO PÍCOLO 1160, Bairro: DESMEMBRAMENTO SANTA ANNA, na cidade de Taciba, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

AVALIAÇÃO:

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo de mercado, que consiste na determinação do valor do imóvel através de coleta de elementos comparáveis, situados na mesma região geoeconômica, no mesmo setor fiscal e de preferência na mesma zona de uso.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.....37.900,00
(trinta e sete mil e novecentos reais)

ENCERRAMENTO

Após a apresentação de dados e análise, dou ao presente laudo como encerrado, em 01 (uma) via, devidamente assinadas.

Presidente Prudente, 05 de dezembro de 2024



JOSE MARIA ROGERIO
CRECI 247384-F

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA CÍVEL

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -
CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013921-27.2022.8.26.0361**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
Exequente: **Fábio Batista da Silva**
Executado: **Jvr Empreendimentos Imobiliários Ltda - Me - na pessoa do**

Juiz(a) de Direito: Dr(a): **ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO.**

Vistos.

1) Diante das avaliações de fls. 124/126 e da inércia da executado, fixo como valor de avaliação do bem R\$ 38.800,00 (trinta e oito mil e oitocentos reais) em dezembro/2024.

2) Junte o exequente, no prazo de cinco dias, a matrícula atualizada do imóvel, para fins do art. 889 do CPC.

3) Determino a alienação do(a) imóvel penhorado(a) por intermédio de corretor credenciado para a realização de leilão eletrônico **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian – Jucesp nº 464 (www.hastavip.com.br - contato@hastavip.com.br).**

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

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 informado previamente aos interessados, nos termos do art. 17 do Provimento CSM 1625/2009.

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

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também:

- o valor do débito com impostos municipais, os quais deverá o leiloeiro apurar mediante solicitação de certidão negativa de débitos municipais;


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
1ª VARA CÍVEL

 Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -
 CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes1cv@tjsp.jus.br

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

- que os bens 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.

- que o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- que o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a 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.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados a executada e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, comprovando-se nos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

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.

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.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 28 de outubro de 2025.

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 38.800,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2024 a 01/02/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	427 dias	1,049750
Percentual correspondente	427 dias	4,975050 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 40.730,32
Sub Total	(=)	R\$ 40.730,32
Valor total	(=)	R\$ 40.730,32

[Retornar](#) [Imprimir](#)