



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Rua: Domingos Cancia, 675 – Residencial Art Ville – Birigui/SP.

Eu, **EDUARDO JOSÉ CARDOSO IMÓVEIS**, inscrito no **CRECI-SP** sob o n.º **25966-J** e no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º **09.421.148/0001-74**, portador da Cédula de Identidade **RG n.º 19.401.396-0 SSP/SP**, residente e domiciliado na Rua Maestro Antônio Passarelli, n.º 1255, Centro, na Cidade e Comarca de Birigui/SP, designado a pedido de parte interessada e no exercício de minhas atribuições na atividade de Corretor de Imóveis, atuando na intermediação de compra, venda, locação e avaliação de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais, venho apresentar o competente laudo de avaliação de valor de imóvel residencial em Birigui/SP, conforme descrito abaixo:

Trata-se de um de um imóvel localizado na Rua Domingos Cancia que recebeu o número 675, no Residencial Art Ville na Cidade de Birigui, Estado de São Paulo com benfeitorias sendo: 02 dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço, área coberta nos fundos, 02 vagas de garagem coberta, laje e forro de PVC, piso, servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, rede elétrica, rede de telefonia fixa, sinal de internet, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, coleta seletiva de lixo e acesso a transporte coletivo, totalizando área de terreno 250,00 e de construção 72,00 metros quadrados.

Em visita feita *in loco* avalio o imóvel descrito acima, tendo concluído que o imóvel, tem o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **R\$90.000,00 (Noventa mil reais)**, sendo que o mesmo pode ter seu valor alterado, para mais ou para menos mediante as ofertas e procuras.

Por ser expressão fiel e profissional de minha convicção e no exercício dessa atividade, firmo o presente laudo de avaliação para que produza os efeitos de lei e de direito.

Birigui, 30 de Julho de 2019.

EDUARDO JOSÉ CARDOSO IMÓVEIS
CNPJ: 09.421.148/0001-74 / CRECI: 25966-J

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua: Domingos Cancian, 675 – Residencial Art Ville – Birigui/SP.

Eu, **ADILSON MARCOS RODRIGUES**, inscrito no CRECI-SP sob o n.º 198.730-F, portador da Cédula de Identidade RG n.º 16.676.560-0 SSP/SP e CPF: 055.042.938-71, residente e domiciliado na Rua Belmonte, n.º 1093, Centro, na Cidade e Comarca de Birigui/SP, designado a pedido de parte interessada e no exercício de minhas atribuições na atividade de Corretor de Imóveis, atuando na intermediação de compra, venda, e avaliação de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais, venho apresentar o competente laudo de avaliação de valor de imóvel residencial em Birigui/SP, conforme descrito abaixo:

Imóvel: Sobre o lote de terreno encontra-se uma edificação com característica residencial, localizado na Rua Domingos Cancian que recebeu o número 675, no Residencial Art Ville na Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, que assim pode ser descrita sinteticamente:

Construção térrea em alvenaria constituída por ambientes de: 02 dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço, área coberta nos fundos, 02 vagas de garagem coberta, laje e forro de PVC, piso, servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, rede elétrica, rede de telefonia fixa, sinal de internet, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, coleta seletiva de lixo e acesso a transporte coletivo, totalizando área de terreno 250,00 e de construção 72,00 metros quadrados.

Verifica-se que a construção tem acabamento apenas parcial. Parte composta de piso cerâmico e parte no concreto. Pintura interna inacabada. Sem pintura Externa. Apenas no tijolo.

Foi dito pela parte interessada que não há documentação hábil para venda, ou seja, Escritura de Venda e Compra, estando ainda o terreno em nome do Loteamento, sendo a parte interessada apenas Compromissária.

Em visita feita *in loco* avalio o imóvel descrito acima, tendo concluído que o imóvel, tem o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **RS100.000,00 (Cem mil reais)**, sendo que o mesmo pode ter seu valor alterado, para mais ou para menos mediante as ofertas e procuras.

Por ser expressão fiel e profissional de minha convicção e no exercício dessa atividade, firmo o presente laudo de avaliação para que produza os efeitos de lei e de direito.

Birigui, 30 de Julho de 2019.



ADILSON MARCOS RODRIGUES
CPF: 055.042.938-71 / CRECI: 198.730-F

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BIRIGUI ESTADO DE SÃO PAULO.**

AUTOS n. 1008156-93.2018.8.26.0077

ADEMIR HOFFELDER, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, que move em desfavor de **GISELE RUSSO**, por intermédio de seus procuradores e advogados legalmente constituídos, vem, mui, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., manifestar e requerer o quanto segue:

Insta salientar, que a audiência junto ao CEJUSC, restou frutífera, conforme fls. 127.

Ocorre, que a Requerida juntou as duas avaliações do imóvel objeto do presente, esclarecendo que a demora se deu em razão dos valores cobrados pelas imobiliárias, e, que não tinha recursos para custear tais avaliações. Mencionou em sua petição ainda, que os corretores de imóveis que o imóvel em tela, será difícil de vender em razão das partes não terem a Escritura de Venda e Compra do imóvel.

Esclareceu também a Requerida que não conseguiu até a presente data um comprador para o imóvel, e, por fim, aduziu que caso o Requerente insista na venda, a Requerida nada se opõe, e, que está de acordo com a venda, devendo o Requerente procurar um comprador e colocar à venda nas imobiliárias que ele tiver interesse, entendendo desnecessário a propositura da ação.

Pois bem, no caso em apreço, na audiência ficou acordado que o imóvel tem que ser levado a venda até o dia **31/12/2019**, onde caso isso não ocorra, as partes

acordaram com o prosseguimento do feito para que o imóvel seja arrematado em leilão.

Insta consignar também que, a Requerida deixou de anexar aos autos as contas de água e IPTU, na qual ficou determinado em audiência para que transferisse para o nome dela perante à Prefeitura local.

Tocante a venda do referido imóvel o Requerente irá solicitar junto a algumas imobiliárias para a colocação de placas de venda, deixando já registrado nessa petição (autorização da Requerida), lembrando que a Requerida deverá fazer o mesmo.

Por fim, o que tange a avaliação juntada aos autos pela Requerida, o Requerente está ciente, bem como, nada se opõe ao referido valor.

Sendo assim, caso não ocorra êxito na venda do imóvel até o dia 31/12/2019, deverá ocorrer o prosseguimento do feito, e, imediatamente levado o imóvel a leilão para a sua devida arrematação.

Neste termo;

Pede deferimento.

Birigui/SP, 28 de agosto de 2019

WELLINGTON JOÃO ALBANI

OAB/SP 285.503

ADILSON DE BRITO

OAB/SP 285.999



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214 - Birigui-SP - CEP 16200-370

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **1008156-93.2018.8.26.0077**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Ademir Hoffelder**
 Requerido: **Gisele Russo**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fábio Renato Mazzo Reis**

Vistos,

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em **uma única etapa** com prazo mínimo de 10 dias, pelo valor médio das avaliações de fls. 138/139 - **R\$ 95.000,00 em julho/2019**, com o que concordou o autor (fl. 142/143).

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.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a empresa **LANCE JÁ**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214 - Birigui-SP - CEP 16200-370

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Processo Civil. Deverá constar do edital, também, 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.

- 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.

- 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.

A publicação do edital deverá ocorrer em jornal de grande circulação nessa comarca, 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 o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente 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, coma intimação das partes pelo correio, juntando posteriormente aos 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.

Int.

Birigui, 24 de janeiro de 2020.

**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 Birigui

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18)

3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1008156-93.2018.8.26.0077**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Ademir Hoffelder**
 Requerido: **Gisele Russo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUCAS GAJARDONI FERNANDES

Vistos.

Fl. 212: Comunique a serventia à gestora judicial, **LANCE JÁ**, por e-mail, para designação de nova data para realização da praça do imóvel penhorado nos autos, nos termos da decisão de fls. 169/170.

Consigne no e-mail que a gestora deverá apresentar nos autos a minuta do edital para conferência, bem como comprovar a intimação das partes e publicação do edital, antes da data prevista para realização da praça.

Sem prejuízo, cadastre a serventia junto ao SAJ o nome da leiloeira, conforme requerido à fl. 184.

Intime-se.

Birigui, 06 de agosto de 2020.

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