

# TERMO DE VISTORIA E PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

## VALOR DE MERCADO

**ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO:**.....Rua José Pereira, nº 1.023 - lote 05 – quadra 96 - Setor 2 Residencial Eco Park Cantoni – Guaiçara-SP.

**PROPRIETARIO DO IMOVEL:** .....Empreendimento Imobiliário Eco Park Cantoni Ltda

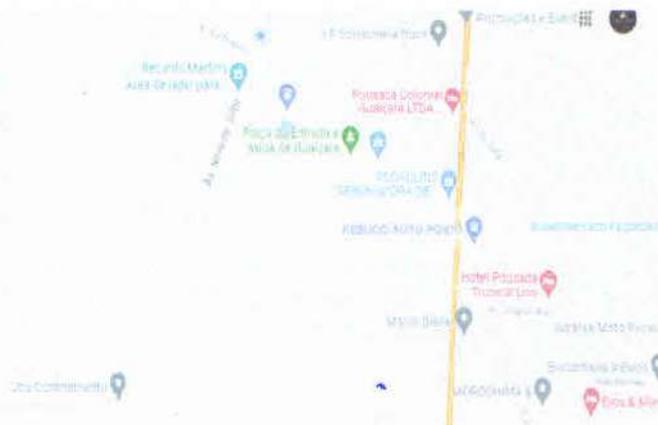
**REQUERENTE /SOLICITANTE:** .....Reginaldo Cardoso de Souza

**FINALIDADE:**.....Determinação do valor mercadológico de venda

**CORRETOR DE IMOVEIS:** .....Airton dos Santos – CRECI nº 199053 – CNAI 30965



Vista aérea do imóvel



Mapa do imóvel



Vista frontal do Empreendimento (loteamento)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREICY KELLY FERREIRA DE SOUZA, protocolado em 02/10/2024 às 12:43 , sob o número WLIS24700758422 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004346-32.2022.8.26.0322 e código GSeQuurfm.

- Conforme solicitação do Interessado, apresentamos o presente Termo de parecer Técnico de Vistoria e Avaliação Mercadológica do Imóvel, localizado na cidade de Guaiçara/SP, conforme descrição abaixo, firmando a veracidade deste, não se responsabilizando e isentando-se por ações indenizatórias, civis, criminais e questões judiciais que possam envolver o referido imóvel.

- Declaro para os devidos fins que se fizerem necessário, e conforme solicitação da parte interessada, que compareci na área indicada, para as devidas vistoria e estudo "in loco", para que possa atender as determinações Legais e especifica de avaliações mercadológica de imóveis.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Trata-se de um imóvel localizado a Rua José Pereira, nº 1.023, lote 05 da quadra 96, setor 2, no Residencial Eco Park Cantoni, zona B, na cidade de Guaiçara-SP, sendo o referido loteamento margeado pela Via de Acesso José Martines rodrigues e pela rodovia federal BR 153. Imóvel destinado a moradia residencial, O referido lote tem uma área total de terreno de 242 M<sup>2</sup>, sendo 11,00 Metros de frente por 22,00 metros de fundos, não contendo nenhuma construção ou obras iniciadas, sendo somente terreno vazio, não apresentando nenhum declive ou acive importante, por isso sendo considerado de área plana.

- O imóvel está localizado a uma distancia de mais ou menos 600 Metros do Centro comercial da cidade (Banco, lotérica, Mercados, Farmácias, Padarias, Rodoviária, Estádio de Futebol e complexo esportivo, Prefeitura, Câmara Municipal. Escolas Municipais, escola estadual e Posto de Saúde), 200 metros da Creche escola municipal e a 300 Metros da Escola Estadual de ensino Fundamental e Médio de ensino integral.

- O Loteamento Denominado Eco Park Cantoni, tem todas as infraestruturas projetadas e aprovadas, sendo que algumas já foram concluídas e as outras com previsão indefinidas.

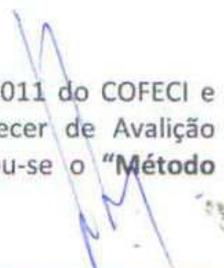
- O referido Imóvel está devidamente registrados junto ao Cartório de Registo de imóveis da Comarca de Lins/SP, sob a matricula de nº 51.741, na ficha 01 do livro 2 , devidamente cadastrado na prefeitura Municipal sob nº 02096050 - setor 02 – Quadra 96 – lote 05, conforme ficha de cadastro em anexo.

 <b>MUNICÍPIO DE GUAÍÇARA</b> MUNICÍPIO DE GUAÍÇARA - CNPJ: 46293469000129 RUA TIRADENTES, Nº 00171 - CENTRO Fone Central: 06633.2079		Data Emissão: 17/09/2024 Hora: 11:50:45 Evento: 2024 Usuário: RAQUEL Página: 1 de 1			
<b>DADOS CADASTRAIS</b>					
Cadastro: 02096050	Inscrição: 02096050	Setor: 02	Quadra: 96	Lote: 05	Unid: Seção: Face:
Cobrança: NORMAL	Período:	Lei:	Atribuição:	Cadastro:	Valor Venal: 8095,39
<b>Proprietário</b>			<b>Comprador(a) ou Co-responsável</b>		
Nome: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECOPARK CANTONI			Nome: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECOPARK CANTONI		
CPF/CNPJ: 27651307000109		RG/Insc: 320.017.045.115	CPF/CNPJ: 27651307000109		RG/Insc: 320.017.045.115
<b>Endereço do Imóvel</b>			<b>Endereço de Correspondência</b>		
Logra: RUA JOSÉ PEREIRA, 1023-			Logra: RUA JOSÉ PEREIRA, 1023-		
Bairro: ECO PARK CANTONI		CEP: 16430000	Bairro: ECO PARK CANTONI		CEP: 16430000
Loteamento: Eco Park Cantoni			Cidade: GUAÍÇARA		
			UF: SP		
<b>Característica do Terreno</b>					
Área do Terreno: 242,00	Valor Venal Terreno: 8095,39	Profundidade: 0	Testada: 11	Lad. Esquerda: 22	Lad. Direita: 22
Zonamento: R-100 - ZONA R	Fração Ideal: 1,00				
Característica	Desdobra	Valor Característica	Desdobra	Valor Característica	Desdobra

**CADASTRO PREFEITURA**

**METODOLOGIA UTILIZADA**

- Em conformidade com a resolução COFECI 1066/07, O ANEXO IV DO Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Termo e Parecer de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto do presente parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREICY KELLY FERREIRA DE SOUZA, protocolado em 02/10/2024 às 12:43 , sob o número WLIS24700758422. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004346-32.2022.8.26.0322 e código GSeQuufM.

- Pelo método aplicado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com os imóveis em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

### CRITERIOS DA AVALIAÇÃO

- Para a devida avaliação do imóvel em referencia foi levado em consideração o tamanho do imóvel, sua localização, perímetro, zoneamento, topografia Territorial, declive e aclive, pontos atrativos e ou pontos negativos, condições das vias publicas, proximidade do centro comercial, confrontações e o valor médio do metro quadrado na região.

### PESQUISAS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

- Para determinar o valor mercadológico do imóvel em avaliação foram feitas pesquisas de mercados e levantamento de imóveis referenciais em oferta na região, e com aproximadamente 500 metros de distancia do centro comercial. Foram encontrados vários imóveis com ofertas na faixa de R\$ 280,00 a R\$ 350,00 o metro quadrado, considerando imóveis com as mesmas características e somente o terreno, Também foram pesquisados os valores dos terrenos no loteamento ao lado denominado Residencial Mariana que tem vários lotes a R\$ 310,00 o metro quadrado.

- Levando em considerações os parâmetros acima mencionados e levando em consideração que o referido loteamento encontram-se com suas obras de infraestruturas paralisadas já alguns anos, atribuímos o valor de R\$ 310,00 o metro quadrado do terreno em avaliação.

### CONCLUSÃO

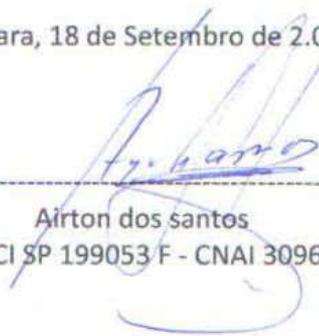
- Concluimos que a avaliação mercadológica (Valor de Mercado) desta área gira em torno de R\$ 310,00 o M<sup>2</sup> do terreno, ou seja, a Área total do terreno tem 242 M<sup>2</sup>, perfazendo um valor de R\$ 75.000,00, o lote em epigrafe, observando uma possível variação de ate 5% nos valores expressos neste Termo de avaliação para cima ou para baixo, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMOVEL (TERRENO) = R\$ 75.000,00**  
**(Setenta e cinco mil reais)**

- Para que se produzam os efeitos legais e jurídicos, eu Airton dos Santos, corretor de imóveis, inscrito no CRECISP da segunda região sob nº 199053-F e CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário) nº 30965, com escritório profissional localizado na Av. Nove de Julho, 456 - Centro do Município de Guaiçara - SP, assino o presente termo de Avaliação, que foi elaborado de acordo com o Art. 3º da Lei 6.530/78.

- Agradecendo a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V.S.<sup>a</sup>, para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário.

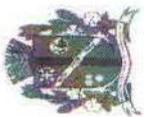
Guaiçara, 18 de Setembro de 2024

  
-----  
Airton dos santos

CRECI SP 199053 F - CNAI 30965

### ANEXOS

Cadastro Municipal da prefeitura do lote 05 - Quadra 96 - setor 02 - nº 02096050



# MUNICIPIO DE GUAIAÇARA

MUNICIPIO DE GUAIAÇARA CNPJ: 46203469000129

RUA TIRADENTES, Nº 00171 - CENTRO

Ficha Cadastral Exercício: 2024

Data Emissão:	17/09/2024
Hour:	11:00:40
Exercício:	2024
Usuário:	RAQUEL
Página(s):	1 de 1

## DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 02096050    Inscrição: 02096050    Setor: 02    Lote: 05    Quadra: 96    Unid:    Seção:    Face:    Valor Venal: 8095,39

Cobrança: NORMAL    Período:    Lei:    Cadastro:    Ateração:    Cadastro:    Valor Venal: 8095,39

**Proprietário**  
 Nome: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECOPARK CANTONI  
 CPF/CNPJ: 27651307000109    RG/Insc: 320.017.045.115

**Compromissário e/ou Co-responsável**  
 Nome: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECOPARK CANTONI  
 CPF/CNPJ: 27651307000109    RG/Insc: 320.017.045.115

**Endereço do Imóvel**  
 Logra: RUA JOSÉ PEREIRA, 1023 -  
 Bairro: ECO PARK CANTONI    CEP: 16430000  
 Loteamento: Eco Park Cantoni

**Endereço de Correspondência**  
 Logra: RUA JOSÉ PEREIRA, 1023 -  
 Bairro: ECO PARK CANTONI    CEP: 16430000  
 Cidade: GUAIAÇARA    UF: SP

**Característica do Terreno**  
 Área do Terreno: 242,00    Valor Venal Terreno: 8095,39    Profundidade: 0    Testada: 11    Lad. Esquerdo: 22    Lad Direito: 22  
 Zoneamento: 00002 - ZONA B    Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Valor Característica	Desdobro	Valor Característica	Desdobro	Valor
	0					

*Matrícula - Vol. nº 51241*  
*11 x 22 mts = 242 m²*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

*IMÓVEL: Rua José Pereira, nº 1.023*

*Res. Eco Park Cantoni - Guaiçara - SP*

2024

*Ricardo Shodi Sassi Ishizaka – CORRETOR DE IMÓVEIS Cel.: (14) 99141-9452 – e-mail:  
ishizaka@creci.org.br CRECI 273036-F*

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado pelo S.r. Reginaldo Cardoso de Souza.

## 1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

# 2. IMÓVEL AVALIADO

## 2.1 Descrição do imóvel

**Um terreno residencial localizado na Rua José Pereira, Nº 1.023, Quadra 96, Lote 05, Residencial Eco Park Cantoni - Guaíçara, São Paulo.**

O imóvel descrito possui o nº de matrícula **51.741** registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Lins – SP, as informações utilizadas são através da ficha cadastral da prefeitura de Guaíçara. O imóvel citado possui as seguintes medidas: 11,00 metros de frente por 22,00 metros de profundidade, perfazendo uma área total destinada ao terreno de 242,00 m<sup>2</sup>.

*Ricardo Shodi Sassi Ishizaka – CORRETOR DE IMÓVEIS Cel.: (14) 99141-9452 – e-mail:  
ishizaka@creci.org.br CRECI 273036-F*

### 3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 4 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Ricardo Shodi Sassi Ishizaka – CORRETOR DE IMÓVEIS Cel.: (14) 99141-9452 – e-mail:  
ishizaka@creci.org.br CRECI 273036-F

## 5 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis levamos em consideração a área do terreno, sua localização e topografia. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

**Referência 01** - Terreno residencial localizado na Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, nº 350, Lote 34, Quadra O – Eco Park Cantoni, contendo 242 m2 de área total, anunciado à venda por R\$ 81.590,82 obtendo um valor por m2 de R\$ 337,15.

**Referência 02** - Terreno residencial localizado na Rua Rosangela Aparecida dos Santos Oliveira, Lote 04, Quadra AI – Eco Park Cantoni, contendo 242 m2 de área total, anunciado à venda por R\$ 55.734,52 (Oitenta mil reais); obtendo um valor por m2 de R\$ 230,30.

**Referência 03** - Terreno residencial localizado na Rua Geraldo Tremeschin Silva, Lote 25, Quadra N – Eco Park Cantoni, contendo 242 m2 de área total, anunciado à venda por R\$ 65.526,50 obtendo um valor por m2 de R\$ 270,77.

## 6 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

*Ricardo Shadi Sassi Ishizaka – CORRETOR DE IMÓVEIS Cel.: (14) 99141-9452 – e-mail:  
ishizaka@creci.org.br CRECI 273036-F*

## 7 CONCLUSÃO

7.1 Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

*Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 67.616,41 sendo um valor de R\$ 279,40 o m2.*

## 8 ANEXOS

8.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

**RICARDO SHODI SASSI ISHIZAKA**

CRECI: 273036-F – 2ª Região (São Paulo)

Corretor de Imóveis

Cel.: (14) 99141-9452 E-mail: ishizaka@creci.org.br

*Ricardo Shodi Sassi Ishizaka – CORRETOR DE IMÓVEIS Cel.: (14) 99141-9452 – e-mail:  
ishizaka@creci.org.br CRECI 273036-F*

**EDNA AP. BITENCOURT**

**CORRETORA DE IMÓVEIS**

**CRECI 2a. REGIÃO N° 137222-F**

**Av. Duque de Caxias, 590- Centro- Guaíçara – São Paulo**

**CEP 16430035. -fone (14) 996683601 ZAP.**

**PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

**Ilmo. Sr.**

**REGINALDO CARDOSO DE SOUZA.**

**Endereço do lote avaliado:**

**Rua José Pereira, Lote 05 da Quadra AJ.**

**Município de Guaíçara-SP.**

**Proprietário do loteamento.**

**Empreendimento Imobiliário Eco Park Cantoni.**

**Finalidade: Valor de Comercialização.**

--Conforme solicitação do interessado, apresento o presente parecer da avaliação do lote abaixo descrito, localizado na cidade de Guaíçara/SP, firmando a veracidade de o presente parecer, não se responsabilizando e isentando-se por ações indenizatórias, civis, criminais e questões judiciais que possa envolver o requerido lote.

--Declaro para os devidos fins que se fizerem necessário, e conforme solicitação da parte interessada, que na data de 19/09/2024 as 9:00 horas, compareci no lote indicado, para a devida vistoria, estudo e para que possa atender as determinações legais e específicas de avaliações de imóveis, terrenos ou áreas.

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

--Trata-se do lote localizado na Rua José Pereira, lote 05 da quadra AJ, no residencial Eco Park Cantoni, Perímetro Urbano, no Município de Guaiçara na Comarca de Lins, Estado de São -Paulo. A mais ou menos 500 metros do centro da cidade de Guaiçara/SP, 6 km da Cidade de Lins/SP e aproximadamente 700 metros da Rodovia Marechal Rondon.

--O referido Lote esta localizado em uma área residencial e o Loteamento encontra-se nas margens da Via de Acesso José Martinez Rodrigues.

--Forma retangular, perfazendo uma área total de 242 metros quadrados, sendo 11,00 metros de frente por 22,00 metros de profundidade, não contendo nenhuma propriedade, somente terra limpa e plaina.

--O referido Lote esta devidamente cadastrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP, sob a Matrícula de nº 51.741.

### Critério de Avaliação:

--Para a devida avaliação do lote em referência, foi levado em consideração o tamanho do lote, sua localização, perímetro, zoneamento, topografia Territorial, declive ou aclave, pontos atrativos ou pontos negativos, loteamento faltando em torno de vinte por cento para o termino da infraestrutura, condições das vias públicas, proximidade do centro comercial, proximidade das Rodovias, confrontações e o valor médio do metro quadrado na região.

-Levando em considerações parâmetros acima mencionados, como a distância do centro comercial, sem benfeitorias na localidade, identificação e avaliações de lotes e chacaras nas proximidade.

--Concluimos que a avaliação do lote de número 05 nas condições que se encontra atualmente gira em torno de R\$315,00 (trezentos e quinze reais) o metro quadrado, sendo então que o valor total deste lote será de R\$ 76.230,00(setenta e seis mil, duzentos e trinta reais ) para pagamento a vista, podendo sofrer uma pequena variação de 5% a mais ou 5% a menos deste parecer de avaliação, diante dos interesses inerentes do mercado e de seus proprietários.

Para que se produzam os efeitos legais e jurídicos, eu Edna Aparecida Bitencourt corretora de imóveis inscrita no CRECISP da segunda região sob o nº 137222-F com escritório profissional localizado na Av. Duque de Caxias, 590-- Centro -- Guaiçara/SP, assino o presente termo de Avaliação, que foi elaborado de acordo com o Art. 3º da lei 6.530/78.

--Agradecendo a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, coloco-me a disposição de V.S.<sup>a</sup> para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Guaiçara, 19 de setembro de 2024.



Consultora de Imóveis  
Edna Bitencourt  
Creci: 137222-F  
Cel: 14. 99668-3601

**IMOBILIÁRIABITENCOURT.**

**CRECI. 137222-F.**



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjst.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004346-32.2022.8.26.0322**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Extinção**  
 Exequente: **Reginaldo Cardoso de Souza**  
 Executado: **Empreendimento Imobiliário Eco Park Cantoni Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr(a). LICIA EBURNEO IZEPPE PENA

Vistos.

Pela decisão de fls. 158/159 foi deferida a penhora dos imóveis de matrícula nº 51.740 e 51.741 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Pedido do exequente às fls. 168/169 para que os imóveis penhorados sejam levados à hasta pública.

Matrículas atualizadas dos imóveis, com averbação da penhora, juntadas às fls. 189/191 e 192/194.

Avaliações de corretores imobiliários juntadas às fls. 208/215 (R\$ 75.000,00), 217/226 (R\$ 67.616,41) e 228/233 (R\$ 76.230,00).

Pedido do exequente de citação da executada por edital às fls. 242/244.

Demonstrativo atualizado do débito apresentado às fls. 250/251, no montante de R\$ 58.164,58.

**Eis a síntese do necessário.**

De proêmio, dou por válida a intimação da executada acerca da penhora realizada, efetivada à fl. 238, nos termos do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

No mais, **INDEFIRO** o pedido de citação por edital, haja vista que o presente feito já se encontra em fase de execução, tendo a executada sido citada pessoalmente nos autos principais, não havendo que se falar em citação nesta fase processual, e muito menos por edital.



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

**HOMOLOGO** a avaliação do imóveis penhorados segundo o valor médio de mercado, ou seja, R\$ 72.948,80.

Outrossim, **DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico**, nos termos dos arts. 879, inciso II, e 882, ambos do CPC, e, para realização do leilão, **nomeio o Leiloeiro Judicial**, Sr. GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI - JUCESP nº 1315, da empresa TOPOLEILÕES, que, conforme consta, é autorizada e credenciada pela JUCESP e habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O(a) leiloeiro(a) deverá ser previamente contatado(a) para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica dos bens penhorados nos autos (fls. 158/159), por meio do endereço eletrônico "judicial@topoleiloes.com.br".

O procedimento do leilão será regulado pelo disposto nos arts. 886 a 903 do CPC, assim como pelo art. 250 e seguintes das NSCGJ.

A fim de conceder melhor efetividade ao procedimento, passo a descrever algumas das observações a serem tomadas pelos sujeitos e auxiliares:

1) O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, **por valor não inferior a 50% da avaliação ou, sendo o imóvel de incapaz, por valor não inferior a 80% da avaliação**. A atualização deverá ser realizada pelo(a) leiloeiro(a), que obedecerá a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

2) Fixo a comissão do(a) leiloeiro(a) 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 (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 266 das NSCGJ).

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas (art. 252 das NSCGJ).

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 pagamento do lance pelo arrematante deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (art. 892 do CPC), salvo requerimento nos termos do art. 895 do CPC, verbis:

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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

3) No que concerne à publicidade da hasta pública, compete ao Leiloeiro comprovar nos autos a tomada das medidas pertinentes para assegurar sua ampla divulgação, afigurando-se obrigatória, minimamente, a publicação do edital pelo Leiloeiro em jornal de ampla circulação, bem como na rede mundial de computadores, no sítio do gestor. Faz-se necessária, outrossim, a afixação do edital na sede do Juízo pela z. Serventia, em local de costume, o que deverá ser providenciado assim que aprovada a minuta de edital a ser apresentada pelo Leiloeiro em conformidade com a presente decisão.

Confira-se, acerca da matéria, r. Julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

FALÊNCIA. LEILÃO. PUBLICAÇÃO DE EDITAL EM JORNAL. AUSÊNCIA DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA. IRRELEVÂNCIA. FINALIDADE DA NORMA PREENCHIDA. INSTRUMENTALIDADE DE FORMAS. APROVEITAMENTO DO ATO. ARREMATAÇÃO MANTIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ APLICADA 1. A afirmação claramente inverídica incluída em contrarrazões de apelação justifica a aplicação de pena por litigância de má-fé.

**2. A publicação do edital de leilão em jornal, somada à sua afixação na sede do juízo e divulgação por fôlderes e Internet consubstanciam meios suficientes de publicidade do ato judicial. A ausência de publicação em órgão da imprensa oficial, isoladamente, não justifica a anulação da arrematação, dado o princípio da instrumentalidade das formas.**

3. Recurso especial provido para restabelecimento da sentença.

(REsp n. 1.195.855/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 19/12/2011.)

Fica, portanto, autorizada a publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio do gestor, assim como em jornal de ampla circulação e outros meios de comunicação, que conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial, nos termos do art. 887, § 2º, do CPC.



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

Ressalva-se ser de incumbência do Leiloeiro arcar com os custos inerentes ao leilão. Veja-se, a propósito, recente r. Julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atribuindo ao Leiloeiro Oficial a incumbência em questão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HASTA PÚBLICA. CUSTOS PARA PUBLICAÇÃO DO EDITAL. **Dever do leiloeiro arcar com os custos para viabilizar os trâmites da hasta pública. Inteligência dos artigos 259 e 275, ambos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.** Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 2124409-77.2024.8.26.0000; 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Relator: Dr. Afonso Bráz; Data do Julgamento: 04/07/2024)

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão (art. 887, § 1º, do CPC).

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos arts. 886 a 903, do CPC, assim como o art. 250 e seguintes, das NSCGJ e das disposições contidas na presente decisão. Deverá constar do edital, também, que:

I) 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;

II) 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;

III) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas e custos gerais relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 273 das NSCGJ).

4) Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados,



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, 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 (art. 256, *caput* e parágrafo único, das NSCGJ).

**5) Será de responsabilidade do leiloeiro cientificar o executado (se não tiver advogado constituído nos autos), bem como as pessoas previstas no art. 889 do CPC**, cabendo ao credor informar nos autos quem são tais pessoas e o endereço para cientificação, caso tais informações não conste dos autos.

Se o(a) executada(a) 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 (art. 889, parágrafo único, do CPC). Do contrário, a intimação será feita por carta com aviso de recebimento.

A intimação das partes com procurador deve ser feita por intermédio de seus respectivos advogados via DJE.

**6) Caberá ao leiloeiro a confecção do auto de arrematação, que será assinado pelo(a) Magistrado(a), pelo arrematante e pelo leiloeiro, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (art. 269 das NSCGJ).**

**7) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se o Executado, após a realização da alienação do bem (Resolução 236/16 do CNJ), pagar a dívida, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento, até a assinatura do auto de adjudicação, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos ao credor, bem como, a comissão devida à empresa Gestora do Leilão, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem.

**8) ACORDO:** se as partes entabularem acordo antes da alienação, as despesas administrativas devidamente comprovadas pelo leiloeiro deverão ser ressarcidas pelo executado, salvo eventual acordo entre as partes para pagamento pelo exequente.



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

Nesse sentido:

Apelação – Cumprimento de sentença – Leilão cancelado após acordo entre as partes e antes da realização da hasta pública – Comissão do leiloeiro indevida porque não ocorreu a efetiva arrematação do bem – Inteligência do art. 7º § 1º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ – **Possibilidade de cobrança apenas de eventuais despesas administrativas, desde que devidamente comprovadas pelo leiloeiro** – Precedentes do STJ e deste E. Tribunal – Recurso provido, com observação. (TJ-SP - AC: 00016037820188260196 SP 0001603-78.2018.8.26.0196, Relator: Mário Daccache, Data de Julgamento: 29/09/2021, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2021)

9) ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual a comissão da gestora será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido das despesas com a publicação do edital, a ser pago por aquele que adjudicar.

10) EMBARGOS DE TERCEIROS: caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão, considerando que foi o Exequente quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

11) Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o Leiloeiro não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições.

12) Em caso de desistência, renúncia ou reconhecimento do pedido, as despesas serão pagas pela parte que desistiu renunciou ou reconheceu, sendo a comissão da gestora de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

Ciente a parte exequente da possibilidade de participar do leilão, conforme as regras do edital e em igualdade de condições com os terceiros (AI 2228846-48.2019.8.26.0000, 25ª



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

COMARCA DE LINS

FORO DE LINS

2ª VARA CÍVEL

Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro

CEP: 16400-920 - Lins - SP

Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br

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

Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Marcondes D'angelo, j. em 28 de novembro de 2019), bem como da impossibilidade de adjudicação (posterior ao leilão), por valor inferior ao da avaliação.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do(a) executado(a) 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.

**Apresentada pelo Leiloeiro a minuta de edital, tornem-se os autos conclusos para verificação de sua regularidade e eventual aprovação/assinatura.**

**Aprovado/assinado o edital de leilão, deverá ser comunicado o Leiloeiro para tomadas das providências devidas, a serem comprovadas nos autos. Outrossim, deverá a z. Serventia promover a afixação do edital de leilão na sede do Juízo em local de costume, certificando-se nos autos.**

Intime-se.

Lins, 18 de fevereiro de 2025.

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