

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****8ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000379-97.2021.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**
Exequente: **Banco Bva S/A (Em Liquidação Extrajudicial)**
Executado: **Editora Rickdan Ltda e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO STABEL DE CARVALHO HANNOUN**

Vistos.

Tendo em vista o informado no ofício de fls. 424, reputo válida a intimação de fls. 394, dirigida à terceira interessada.

Destarte, ausente qualquer insurgência da parte contrária, **HOMOLOGO** o valor médio de avaliação sugerido do imóvel de matrícula nº 38.193 em R\$1.973.333,33 (um milhão, novecentos e setenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), conforme fls. 369/371.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a 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 ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
8ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **CAROLINA LAURO SODRÉ SANTORO BERNARDES** (carolina.judicial@sodresantoro.com.br) 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.

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, 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****8ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

Tributário Nacional.

- 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 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, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se 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 leiloadado se encontra. Cumpra-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

8ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 21 de junho de 2023.

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

02 de junho de 2022.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação da empresa *ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS*, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 30.753.419/0001-85, estabelecida na Avenida Paulista, 2421, 1º andar, Bela Vista, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01311-300.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Alagoas, nº 363, apartamento 33, no 3º andar do Edifício Rio Capivari, bairro Higienópolis, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01242-001.

5. DADOS DO IMÓVEL

Apartamento residencial com 163,6131m² de área autônoma, área comum de 39,2623m², e área total de 202,8754m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,022551 ou 32,4194m².

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

7. DOCUMENTOS

- Certidão de Matrícula nº 38.193, expedida pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 010.015.0134-9.

8. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

HENRIQUE CAMARGO MENDES ROSSI, CPF nº 263.725.458-02; DANIELA CAMARGO MENDES ROSSI DE GREGÓRIO, CPF nº 273.182.708-42, e seu marido FERNANDO DE GREGÓRIO, CPF nº 308.231.248-94. Com alienação fiduciária ao BANCO BVA S/A, CNPJ nº 32.254.138/0001-03.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de apartamentos para venda no entorno, e segundo a pesquisa realizada, pode-se dizer que existem diversas ofertas de imóveis similares, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel objeto deste estudo, e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

10. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 02 de junho de 2022, composto de 2 (duas) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 11.796,12. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel localizado na Rua Alagoas, nº 363, apto. 33, 3º andar do Edifício Rio Capivari, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001, corresponde a **R\$ 1.930.000,00 (um milhão e novecentos e trinta mil reais)**.

11. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 33, no 3º andar do Edifício Rio Capivari, situado na Rua Alagoas, nº 363, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001.

VALOR AVALIADO: R\$ 1.930.000,00 (um milhão e novecentos e trinta mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Junho/2022


POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIADORA – CRECI 22.327-J

*AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F**JEAN DE LUCCA TOMAZINI***PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Alagoas, nº 363, ap. 33, 3º andar, Edifício Rio Capivari, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I. I - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pelo subscritor devidamente inscrito no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

I. II - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um apartamento residencial, o qual possui documentação individualizada, devidamente registrado na matrícula nº 38.193, perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e também se encontra cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 010.015.0134-9.

II - SOLICITAÇÃO**II. I - Solicitante:**

Nome: ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS

Documento de Identificação: CNPJ/MF nº 30.753.419/0001-85

Endereço: Avenida Paulista, 2421, 1º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-300

II. II - Data de referência da pesquisa: 02 de junho de 2022.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Alagoas, nº 363, ap. 33, 3º andar, Edifício Rio Capivari, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001.

III - DOCUMENTOS DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

- ▶ CERTIDÃO DE MATRÍCULA 38.193 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- ▶ CERTIDÃO/IPTU - CADASTRO MUNICIPAL nº 010.015.0134-9 - Prefeitura de São Paulo.

IV - LOCAL DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

Situado na Rua Alagoas, 363, apartamento 33, 3º andar do Edifício Rio Capivari, no bairro Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001.

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Apartamento Residencial com área útil de 163,6131 m², área comum de 39,2623 m², área total de 202,8754 m², correspondendo a parte ideal de 0,022551 ou 32,4194 m² no terreno condominial.

VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão e ano da construção, padrão do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e levantamentos relativos às imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade, região e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis em similaridade, se pôde aferir o preço do m² (metro quadrado) na média de R\$ 11.551,64 e o valor da avaliação em R\$ 1.890.000,00 (um milhão e oitocentos e noventa mil reais), devendo-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Alagoas, nº 363, ap. 33, 3º andar, Edifício Rio Capivari, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001.

VII - CONCLUSÃO

► **IMÓVEL AVALIANDO:** Apartamento residencial com 163,6131 m² de área útil, situado na Rua Alagoas, nº 363, ap. 33, 3º andar do Edifício Rio Capivari, no bairro Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01242-001.

Matrícula nº 38.193 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Contribuinte nº 010.015.0134-9 na Prefeitura do Município de São Paulo.

VIII – PARECER

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 1.890.000,00 (um milhão e oitocentos e noventa mil reais).

► **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 1.890.000,00 (um milhão e oitocentos e noventa mil reais).

► **DATA DA AVALIAÇÃO:** 02 de junho de 2022.


JEAN DE LUCCA TOMAZINI

AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

*****=====*****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MAIA DE BRITTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2022 às 19:43, sob o número WJM22413162224. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000379-97.2021.8.26.0100 e código D8491B1.

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 - OBJETIVO: Estimar o valor de mercado do imóvel avaliando para venda, inclusive para constrição judicial e hasta pública.

2 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS, inscrita no CNPJ nº 30.753.419/0001-85, com endereço na Avenida Paulista, 2421, 1º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-300.

3 - PROPRIETÁRIOS: Henrique Camargo Mendes Rossi, Daniela Camargo Mendes Rossi de Gregório e Fernando de Gregório. Alienado fiduciariamente ao BANCO BVA S/A.

4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO: Apartamento nº 33, 3º andar do Edifício Rio Capivari, na Rua Alagoas, 363, esquina com a Avenida Angélica, no bairro de Higienópolis, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01242-001.

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento residencial contendo **163,6131 m² de área privativa**, 39,2623 m² de área comum, e 202,8754 m² de área total, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,022551 ou 32,4194 m².

6 - DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o **número 38.193**, pelo 5º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; Cadastro Fiscal Contribuinte Municipal: **010.015.0134-9**.

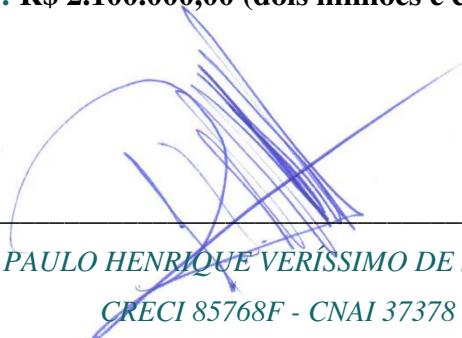
7 - METODOLOGIA EMPREGADA: O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento residencial com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento/locação.*

9 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde está situado o imóvel avaliando e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.). Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 11.764,71 e R\$ 14.024,39/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 12.835,16.*

10 - CONCLUSÃO / DATA: *Aos 01 de junho de 2022, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o imóvel objeto deste parecer é considerado de padrão médio no mercado em que está inserido, com boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).*

IMÓVEL AVALIADO EM: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Corretor/Avaliador de Imóveis