PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel avaliando: Casa localizada à Rua Melvin Jones, 223, CEP 13321-441, Vila Roma, município de Salto/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de penhora.

Fabio Andrade de Macedo

Corretor de Imóveis

CRECI n° 182.388-F - 2ª Região – SP (Brasil)

Fone: (11) 94594-3051 - E-mail: fabio.macedo@creci.com.br

São Paulo/SP, 27 de janeiro de 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Fabio Andrade de Macedo, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região - SP (Brasil) sob o nº 182.388-F, domiciliado à Av. Pavão, 231 – Ap 43, São Paulo, SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Adilson Schoba**, está localizado à Rua Melvin Jones, 223, Vila Roma, município de Salto/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 23.140 (Registro de Imóveis – Comarca de Salto – SP), nos seguintes termos:

"UM TERRENO [...] medindo: 7,50 metros de frente para a rua Melvin Jones; 12,50 metros nos fundos, em diagonal, [...] do lado esquerdo mede 15,50 metros [...], do lado direito mede 25,50 metros, [...] encerrando a área de 153,75m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

No terreno objeto da presente matrícula foi edificado um prédio que recebeu o nº 223, com frente para a rua Melvin Jones, contendo 69,80m² de área construída[...]".

VISTORIA

Não foi possível realizar uma visita presencial ao imóvel. Foi feito um levantamento baseado nas informações documentais e imagens obtidas através da internet.

Trata-se de um imóvel residencial, em um terreno com área total de 153,75m^2, 69,80m^2 de área construída, face nordeste, de padrão construtivo regular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom. O imóvel é uma casa térrea.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação. O bairro é considerado de médio padrão.

Atualmente o imóvel encontra-se aparentemente ocupado pela empresa *Schoba Distribuidora de Livros e E-books Ltda.* que possui sede neste endereço.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro próximo à região central de Salto, dotado de infraestrutura que conta com: água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo. A região é caracterizada por possuir razoável rede de comércios e serviços, que contempla lojas dos mais variados segmentos, padarias, restaurantes, farmácias, bancos, colégios e hospitais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir:

Nº	Endereço	Área útil (m²)	Valor (R$)	Valor/m² (R$)
1	Rua Toscana, 185 – Vila Roma	70	280.000,00	4.000,00
2	Rua Bom Pastor, 216 – Vila Henrique	70	250.000,00	3.571,43
3	Vila Henrique	80	330.000,00	4.125,00
4	Rua Paraguai, 28 – Jardim Elizabeth	75	297.000,00	3.960,00

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) ***Cálculo da Média Aritmética:***

$$\textbf{Média Aritmética} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados}}{\textbf{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 15.656,43}}{4}$$

Média Aritmética = R$ / m² 3.914,11

2) ***Cálculo da Média Ponderada:***

Adotou-se 15% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R$ 3.620,55 (média aritmética – 7,5%) e superiores à R$ 4.207,67 (média aritmética + 7,5%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Endereço	Área útil (m²)	Valor (R$)	Valor/m² (R$)
1	Rua Toscana, 185 – Vila Roma	70	280.000,00	4.000,00
3	Vila Henrique	80	330.000,00	4.125,00
4	Rua Paraguai, 28 – Jardim Elizabeth	75	297.000,00	3.960,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

$$\textbf{Média Ponderada} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\textbf{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 12.085,00}}{3}$$

Média Ponderada = R$ / m² 4.028,33

3) ***Cálculo da Média Homogeneizada:***

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não foram identificadas anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Endereço	Área útil (m²)	Valor (R$)	Valor/m² (R$)
1	Rua Toscana, 185 – Vila Roma	70	280.000,00	4.000,00
3	Vila Henrique	80	330.000,00	4.125,00
4	Rua Paraguai, 28 – Jardim Elizabeth	75	297.000,00	3.960,00

$$\textbf{Média Homogeneizada} = \frac{\textbf{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\textbf{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 12.085,00}}{3}$$

Média Homogeneizada = R$ 4.028,33 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Logo:

Valor médio do m^2 = R$ 4.028,33

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área útil do imóvel avaliando X Valor médio do m^2

Valor do imóvel avaliando = 69,80 m^2 X R$ 4.028,33 /m^2

Valor do imóvel avaliando = R$ 281.177,43

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R$ 281.177,43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$ 281.177,43 (duzentos e oitenta e um mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e três centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

São Paulo/SP, 27 de janeiro de 2022.

Fabio Andrade de Macedo
Corretor de Imóveis
CRECI n° 182.388-F - 2ª Região – SP (Brasil)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA

DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **23.140**
- Cartório: **Ofício de Registro de Imóveis – Comarca de Salto – SP**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Adilson Schoba**
- Endereço: **Rua Floriano Peixoto, 1.569**
- Bairro: **Jardim Brasil**
- Município: **Salto**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Residencial**
- Agrupamento: **Casa térrea**
- Idade: **20 anos**

- Endereço: **Rua Melvin Jones, 223**
- Bairro: **Vila Roma**
- Município: **Salto**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área do terreno: **153,75 m²**
- Área construída: **69,80 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo.**

3 - Características da edificação: **casa térrea, de padrão construtivo regular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Anexo 2

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDOS

(AMOSTRAS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Amostra 1

Identificação e caracterização do imóvel:

1 - Situação e localização:

- Tipo: **Residencial**
- Agrupamento: **Casa térrea**

- Endereço: **Rua Toscana, 185**
- Bairro: **Vila Roma**
- Município: **Salto**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **Regular**

2 - Área útil: **70m²**

3 - Preço (comercialização): **R$ 280.000,00**

Fonte das Informações (fotos e informações):

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-roma-bairros-salto-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-2515010931/

(link consultado em 27/01/2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Amostra 2

Identificação e caracterização do imóvel:

1 - Situação e localização:

- Tipo: **Residencial**
- Agrupamento: **Casa térrea**

- Endereço: **Rua Bom Pastor, 216**
- Bairro: **Vila Henrique**
- Município: **Salto**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **Entre nova e regular**

2 - Área útil: **70m²**

3 - Preço (comercialização): **R$ 250.000,00**

Fonte das Informações (fotos e informações):

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-henrique-bairros-salto-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-2485376683/

(link consultado em 27/01/2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Amostra 3

Identificação e caracterização do imóvel:

1 - Situação e localização:

- Tipo: **Residencial**
- Agrupamento: **Casa térrea**

- Endereço: **(não especificado)**
- Bairro: **Vila Henrique**
- Município: **Salto**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **Entre nova e regular**

2 - Área útil: **80m²**

3 - Preço (comercialização): **R$ 330.000,00**

Fonte das Informações (fotos e informações):

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-henrique-bairros-salto-com-garagem-80m2-venda-RS330000-id-2525134802/

(link consultado em 27/01/2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

Amostra 4

Identificação e caracterização do imóvel:

1 - Situação e localização:

- Tipo: **Residencial**
- Agrupamento: **Casa térrea**

- Endereço: **Rua Paraguai, 28**
- Bairro: **Jardim Elizabeth**
- Município: **Salto**
- UF: **SP**
- Estado da Edificação: **Entre nova e regular**

2 - Área útil: **75m²**

3 - Preço (comercialização): **R$ 297.000,00**

Fonte das Informações (fotos e informações):

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-elizabeth-bairros-salto-com-garagem-75m2-venda-RS297000-id-2531372004/

(link consultado em 27/01/2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Fabio Andrade de Macedo
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI**: 182.388-F - 2ª Região – SP (Brasil)
- **Formação Profissional:** Engenheiro (Escola Politécnica, 2002)
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2014, com vasta experiência na área de compra e venda de imóveis
- **Endereço:** Av. Pavão, 231 – cj. 43A – Moema – São Paulo - SP
- **Telefone:** (11) 94594-3051
- **E-mail:** fabio.macedo@creci.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REBECA DE MACEDO SALMAZIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/02/2022 às 17:47 , sob o número WSLO22700046471
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 9D8DE56.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SALTO
FORO DE SALTO
1ª VARA
Avenida Dom Pedro II, 261, Centro - CEP 13320-240, Fone: 11-4029-6817, Salto-SP - E-mail: salto1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1004254-80.2017.8.26.0526**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
Exequente:	**Joaquim G F Pacheco Neto & Passos Peccini Ltda**
Executado:	**As3 Assessoria e Consultoria Em Gestão e Comunicação Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CLAUDIO CAMPOS DA SILVA**

Vistos.

1. Não havendo impugnação pela parte executada, fixo a avaliação do imóvel em R$ 281.177,43 (fls. 177/193).

2. Requeira a parte exequente o que entende lhe ser de direito, no prazo de 15 dias. No silêncio, arquivem-se.

Intime-se.

Salto, 05 de agosto de 2022.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO CAMPOS DA SILVA, liberado nos autos em 08/08/2022 às 09:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código ADF4D56.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO

Data Emissão: 06/10/2022
Inscrição 01.06.0114.0020.00
Nº Cadastro: 190654

Dados Cadastrais

Inscrição Imobiliário: 01.06.0114.0020.0001 - 06/10/2022 **Nº Cadastro:** 190654

Contribuinte: THIAGO DA CRUZ SCHOBA

Endereço: RUA MELVIN JONES Nº 223 ITBI 14385 LOTE 2/P-A QUADRA N VILA ROMA CEP 13321-441 SALTO SP

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Aviso	Nº CDA	Vl.Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Status
2012	11-I.P.T.U	15318	0029284	179,55	141,47	9,66	398,07	72,88	801,63	EX
2014	11-I.P.T.U	15277	0006507	243,00	151,20	11,80	396,17	80,20	882,37	EX
2015	11-I.P.T.U	15266	0057462	125,85	65,85	5,75	174,45	37,20	409,10	EX
2016	11-I.P.T.U	17288	0026035	275,70	107,70	11,50	293,31	68,84	757,05	EX
2017	11-I.P.T.U	17576	0002161	300,50	83,00	11,50	246,97	64,20	706,17	EX
2018	11-I.P.T.U	190071	0029543	321,90	75,00	11,90	200,44	60,90	670,14	EX
2019	11-I.P.T.U	17474	0001359	336,50	60,30	11,90	152,77	56,16	617,63	EX
2020	11-I.P.T.U	17384	0003009	345,10	51,80	11,90	110,57	51,93	571,30	EX
		Totais		**2.128,10**	**736,32**	**85,91**	**1.972,75**	**492,31**	**5.415,39**	

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SALTO
FORO DE SALTO
1ª VARA
Avenida Dom Pedro II, 261, Centro - CEP 13320-240, Fone: 11-4029-6817, Salto-SP - E-mail: salto1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1004254-80.2017.8.26.0526**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
Exequente:	**Joaquim G F Pacheco Neto & Passos Peccini Ltda**
Executado:	**As3 Assessoria e Consultoria Em Gestão e Comunicação Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CLAUDIO CAMPOS DA SILVA**

Vistos.

Fls. 105/107: defiro apenas a penhora de 50% da nua-propriedade do imóvel descrito na matrícula nº 23140 do Cartório de Registro de Imóveis de Salto (fls. 111), em nome de João Lucas da Cruz Schoba.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO CAMPOS DA SILVA, liberado nos autos em 09/03/2020 às 15:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 681F2CE.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SALTO
FORO DE SALTO
1ª VARA
Avenida Dom Pedro II, 261, Centro - CEP 13320-240, Fone: 11-4029-6817, Salto-SP - E-mail: salto1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

Salto, 05 de março de 2020.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO CAMPOS DA SILVA, liberado nos autos em 09/03/2020 às 15:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004254-80.2017.8.26.0526 e código 681F2CE.