

AO MM JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DE PILAR DO SUL

Rafael Ragazzi Isaac, Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas, CREA/SP 5069726084, Perito Judicial nomeado no processo **0001066-22.2015.8.26.0444**, após vistoria no local e análises e obtendo assim suas conclusões, vem respeitosamente perante V.S. Ex^a. entregar o Laudo de Avaliação na especialidade de Engenharia Civil em conformidade à NBR 14653 e demais bibliografias conceituadas da área.

Pilar do Sul

09/11/2024



Rafael Ragazzi Isaac

Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas

AVALIADOR

CREA/SP: 5069726084

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

Sumário

1. Pressuposto	3
1.1 Objetivo e Objeto do trabalho	3
1.2 Resumo da Situação e Histórico	3
1.3 Procedimento do Trabalho e dos Documentos	4
2. Generalidades sobre o Local e Características da Edificação	5
2.1 Vistoria no Local	6
3. Avaliação.....	14
4. Elementos:	14
4.1 Elemento 1:	14
4.2 Elemento 2:	15
4.3 Elemento 3:	16
4.4 Elemento 4:	17
4.5 Elemento 5:	18
5. Tabelas para ajuste das áreas construídas nos imóveis pesquisados para a composição.	22
6. Conclusão.....	27
7. Curriculum Profissional e Referências Bibliográficas	28

1. Pressuposto

1.1 Objetivo e Objeto do trabalho

Elaboração de Laudo de Avaliação composto por terreno, imóvel à **Avenida Miguel Petrere, nº 882 Ioteamento Campo Grande, Pilar do Sul. Matrícula 47 do RI de Pilar do Sul.**

No presente laudo foram analisados o valor de mercado dos terrenos utilizando o método Comparativo direto de dados referência em novembro de 2024.

1.2 Resumo da Situação e Histórico

Após ser nomeado nos autos para avaliação pelo MM JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE PILAR DO SUL, este Perito analisou e procedeu leitura nos autos constatando que se trata de ação de **Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário**, conforme fatos já descritos no processo.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

1.3 Procedimento do Trabalho e dos Documentos

Para elaboração do Laudo este engenheiro irá realizar a análise local do imóvel e da área construída com vistoria realizada no dia 07 de Novembro de 2024, para a avaliação do valor do terreno será utilizado o Método **Comparativo Direto de Dados**, devido a quantidade ideal de elementos para comparação. Na área construída será feito um balizamento pelo método ROSS-HEIDECK para ajuste do valor Tabela Sinduscon Setembro SP de 2024 x Fator Idade e Estado de Conservação.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

2. Generalidades sobre o Local e Características da Edificação

O local situa-se, à Avenida Miguel Petrere, nº 882 loteamento Campo Grande, Pilar do Sul. Ao entorno encontram-se ocupações de construções residenciais e comerciais. O local possui ocupação medianamente densa. Topografia com quase em nível com a Avenida e leve declive para à Rua José Piloto. Possui também ao entorno benfeitorias públicas tais como água potável, esgoto, energia elétrica, internet, coleta de lixo, ruas pavimentadas, captação pluvial. Comércio próximos, supermercado, farmácias, posto de combustível, padaria, açougue.

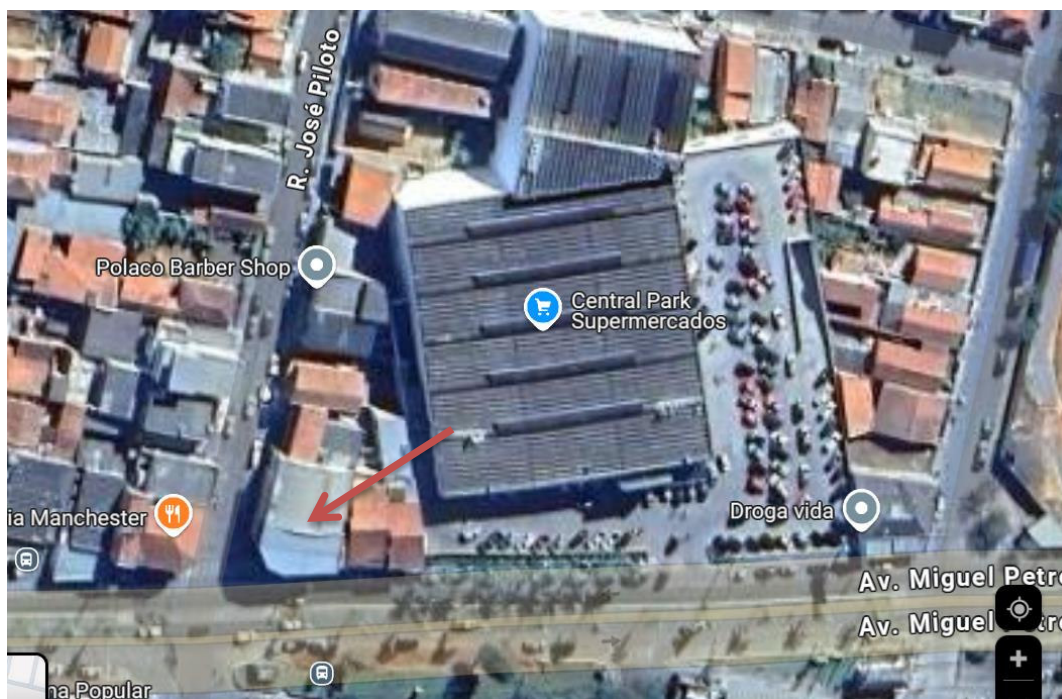


Imagem do imóvel Via Google Maps - 2024

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

2.1 Vistoria no Local

A realizou a vistoria de forma direta, através de diligência completa externa e interna, condições climáticas ideais tempo nublado com garoas. No dia da Perícia o Perito foi acompanhando pelo Sr Junior Rocha, representando a requerida.



Vista pela Avenida Miguel Petrere da fachada do imóvel Periciado, podendo verificar pinturas em regular estado de conservação, calçadas em bom estado de conservação, beirais em concreto e estrutura metálica.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



Imagem complementar à anterior, vista da Avenida Miguel Petreire x Rua José Piloto.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



Imagem do acesso na Rua José Piloto parte do Depósito.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



Imagem interna do Depósito, onde pode-se observar superestrutura em concreto armado com mezanino metálico.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



Imagem do salão principal no térreo onde pode-se observar que o imóvel possui pisos cerâmicos, bom estado de conservação, luminárias em funcionamento, pintura em bom estado.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



Imagem do piso superior de uma das salas.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



Imagem do salão superior onde pode-se observar pisos com trincas e outros com aspecto oco, na proximidade com a sacada.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

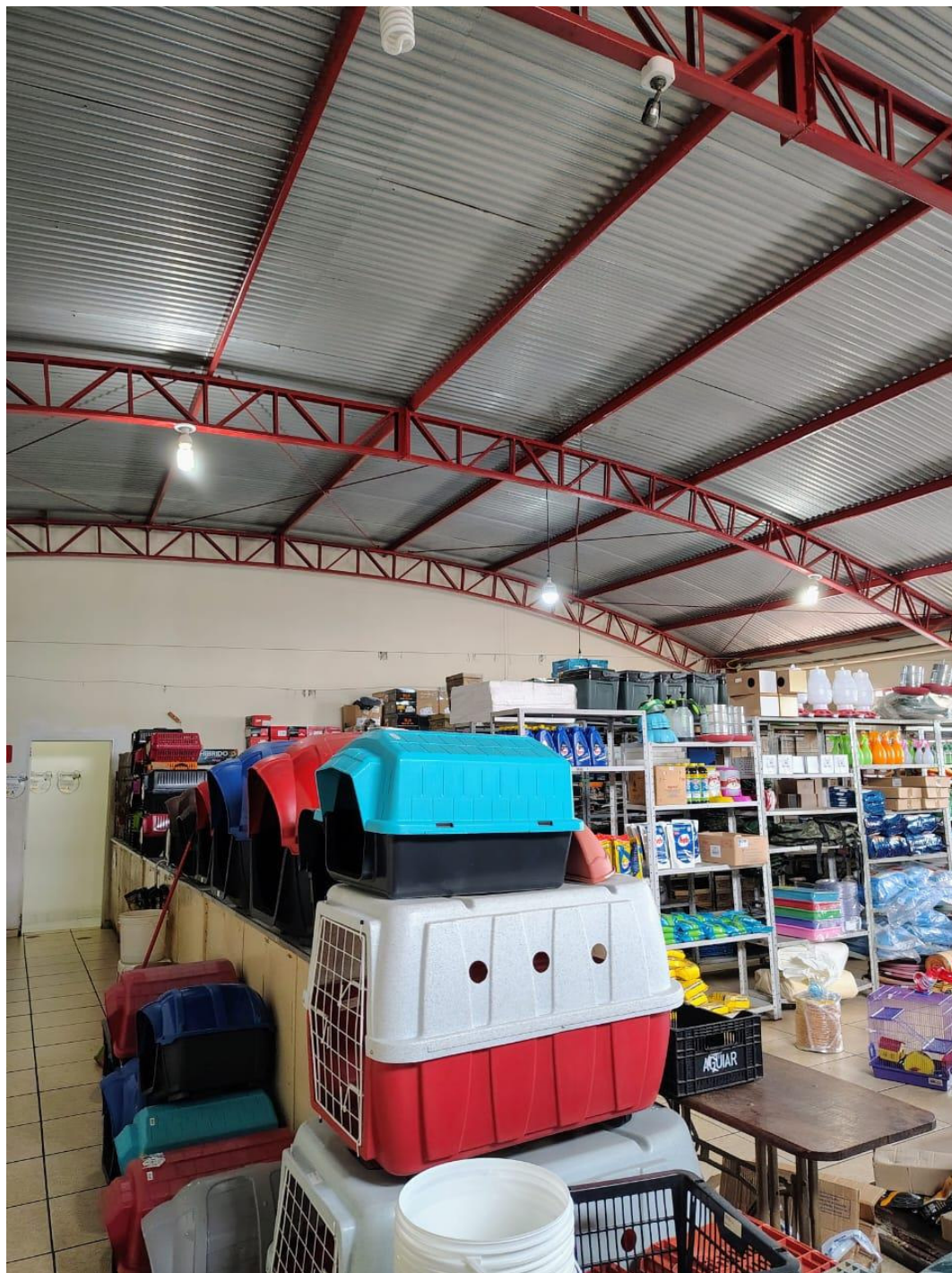


Imagem aberta do salão superior onde pode-se observar fechamento com telhas metálicas.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

3. Avaliação

Para avaliação utilizou-se o método comparativo, em acordo com a NBR 14653, conforme já descrito pormenorizadamente supra.

4. Elementos:

LOTE URBANO - BAIRRO CAMPO GRANDE EM PILAR DO SUL

VENDA
R\$ 115.000,00

Fotos do imóvel

WANDERLEI T. CORREA
CONSULTOR IMOBILIÁRIO
09/13/2022

Corretor respons
CRECI 53552F
WANDERLEI
15996380975

Solicite mais inform

Nome

Telefone

E-mail

4.1 Elemento 1: Terreno com 247,73 m². Topografia médio desnível. Valor anunciado de R\$ 115.000,00.

ACESSADO EM 08/11/2024

Disponível em:

<https://www.wanderleicorrea.com.br/207/imoveis/venda-terreno-campo-grande-pilar-do-sul-sp>

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

4.2 Elemento 2: Terreno com 711 m². Topografia leve desnível. Valor anunciado de R\$ 450.000,00 – Valor da Construção com 270 m² aplicando Ross-Heideck = R\$ 1154 * 270 * 0,30 = R\$ 93.000,00, valor do terreno R\$ 357.000,00.

VENDA
R\$ 450.000,00

Fotos do imóvel

WANDERLEI TH
CORREA
IMÓVEIS

Corretor re

CRECI 535
WANDI
1599638

Solicite mais

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

outras tecnologias semelhantes para melhorar sua experiência em nosso site. Conheça nossa [Política de Privacidade](#)

ACESSADO EM 09/11/2024

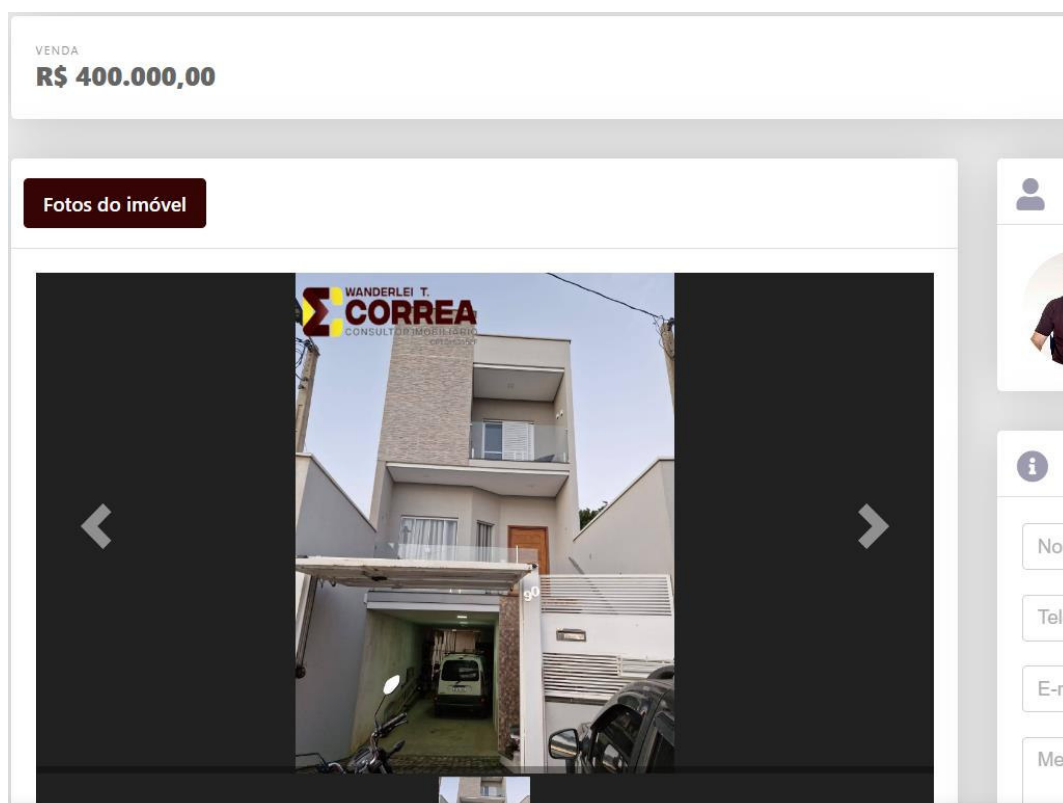
Disponível em:

<https://www.wanderleicorrea.com.br/108/imoveis/venda-terreno-santa-cecilia-pilar-do-sul-sp#photos-property-carousel>

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

4.3 Elemento 3:

Terreno com 200 m². Topografia leve desnível. Valor anunciado de R\$ 400.000,00
Valor da Construção com 200 m² aplicando Ross-Heideck = R\$ 1980 * 200 * 0,76
= R\$ 301.000,00, valor do terreno R\$ 99.000,00.



ACESSADO EM 07/11/2024

Disponível em:

<https://www.wanderleicorrea.com.br/259/imoveis/venda-casa-3-quartos-jardim-campestre-pilar-do-sul-sp>

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

4.4 Elemento 4:

Terreno + Construção com 495 m² de terreno. Topografia leve desnível. Valor anunciado de R\$ 750.000,00 – Valor da Construção com 312 m² aplicando Ross-Heideck = $R\$ 1980 \times 312 \times 0,82 = R\$ 506.500,00$, valor do terreno R\$ 243.500,00.



VILLA REGGIO

Casa com 2 quartos, 312 m², à venda por R\$ 750.000- Campo Grande - Pilar do Sul/SP

R\$ 750.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Pilar do Sul > Campo Grande > Casa de 312 m² Campo Grande - Pilar do Sul, à venda por R\$ 750.000

CA0092-VIO

Sobre casa com 312 m² à venda em Pilar do Sul - SP

Venda R\$ 750.000

ACESSADO EM 08/11/2024

Disponível em:

<https://www.villareggio.com.br/imovel/casa-pilar-do-sul-2-quartos-312-m/CA0092-VIOY?from=sale>

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

4.5 Elemento 5:

Terreno + Construção com 300 m² de terreno. Topografia leve desnível. Valor anunciado de R\$ 500.000,00 – Valor da Construção com 209 m² aplicando Ross-Heideck = $R\$ 1980 \times 209 \times 0,85 = R\$ 352.000,00$, valor do terreno R\$ 148.000,00.

Grande - Pilar do Sul/SP

Home > Imóveis > À venda > Casa > Pilar do Sul > Campo Grande > Casa de 209 m² Campo Grande - Pilar do Sul, à venda por R\$ 500.000

CA015F



Sobre casa com 209 m² à venda em Pilar do Sul - SP

- 209 m² Área construída
- 300 m² Área do terreno
- 4 Quartos
- 2 Banheiros

Venda R\$ 500.000
R\$ 2.390/m²

[Quero mais informações](#)

ACESSADO EM 07/11/2024

Disponível em:

<https://www.villareggio.com.br/imovel/casa-pilar-do-sul-4-quartos-209-m/CA0159-VIOY?from=sale>

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

Tabela 1: Elementos Comparativos

	Valor do Imóvel	Área Terreno	Preço R\$/m²
Elemento 1	115000	247,73	464
Elemento 2	357000	711	502
Elemento 3	99000	200	495
Elemento 4	243500	495	492
Elemento 5	148000	300	493

Tabela 2: Elementos de Homogeneização

Tabela de Homogeinização

Fator Fonte	Fo
Fator Topografia	Ft
Fator de Consistência	Fc
Fator Localização	Floc

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

Tabela 3: Preços Homogeneizados com Média, Desvio Padrão, Coeficiente de variação, distribuição T de Student, Intervalo e Nível de Confiança, Graus de Liberdade.

Elemento	Valor R\$/m²	Fo	Ft	Fc	Floc	Preço Homogeneizado	PH/M
1	464	0,90	0,95	1,00	1	396,90	0,96
2	502	0,90	0,95	1,00	0,95	407,84	0,98
3	495	0,90	0,95	1,00	1	423,23	1,02
4	492	0,90	0,95	1,00	1	420,59	1,02
5	493	0,90	0,95	1,00	1	421,80	1,02
MÉDIA						414,07	
Desv Pad.						11,40	
CV						0,028	
CV %						2,80%	
Nr Dados						5	
Graus de Liberdade						4	
Intervalo de Confiança						0,8	
Nível de Confiança						0,2	
Distribuição t de Student						1,53	
t*s/Raiz(n-1)						8,72	
Limite Sup						422,79	119240
Média						414,07	116781
Limite Inf						405,35	114322

Área do Imóvel
Valores (R\$)

282,03 m²

Como o coeficiente de variação ficou em aproximadamente 2,80%, do valor da média do preço homogeneizado, ok para o CV, sendo aceito até 30% para cima ou para baixo de variação.

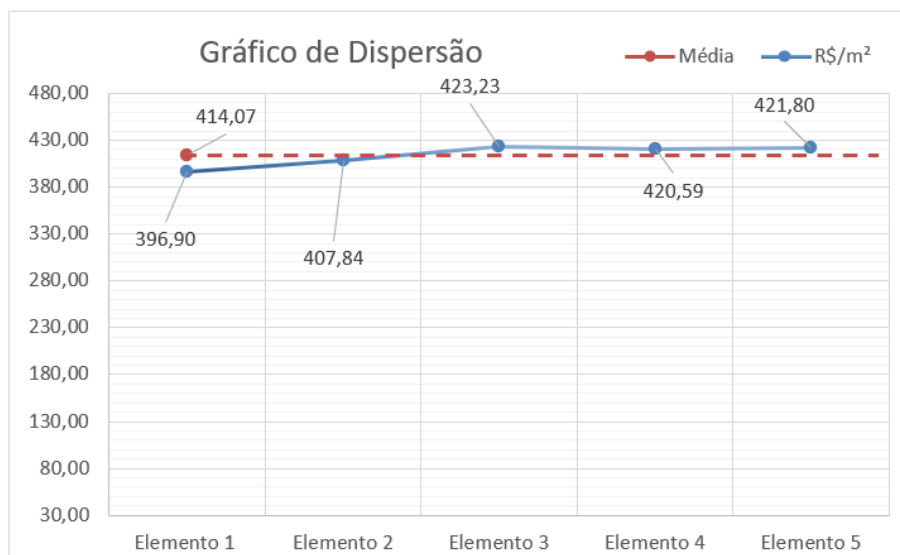


Gráfico do Preço Homogeneizado (Linha Azul) x Média (Linha Vermelha) em X os elementos pesquisados em Y o R\$/m², mostrando uma forte aproximação dos elementos com a média, indicativo de qualidade nas amostras.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

A média é de R\$414 / m²

Limite Superior = $1.3 \times 414 = \text{R\$}538,00$

Limite Inferior = $0.7 \times 414 = \text{R\$}290,00$

Dessa forma todos os valores estão dentro do intervalo, sendo adotado o valor de R\$ 414,00 / m².

Portanto sendo a área do terreno de 282,03 m², tem-se o valor do terreno de:

R\$ 116.780,00.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

5. Tabelas para ajuste das áreas construídas nos imóveis pesquisados para a composição.

Para avaliação da construção utilizou-se a tabela oficial do SINDUSCON para o mês de Setembro de 2024, na classe R-1 para locais com edificações, considerando padrão normal pois possui acabamentos de padrão regular.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²						
Padrão Baixo			Padrão Normal			
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês	
R-1	1.980,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29	R-1
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.266,62	0,29	R-8
R-8	1.763,64	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16
PIS	1.368,83	0,41	R-16	1.967,06	0,34	
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário seção 8.3.5 da NBR 12.721/06						
Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024						
Padrão Normal			Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês	
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.482,47	0,36	
CSL-8	2.032,34	0,29	CSL-8	2.185,66	0,30	
CSL-16	2.710,21	0,32	CSL-16	2.860,02	0,29	
	Custo m²	% mês				
RP1Q	2.155,06	0,32				
GI	1.154,81	0,29				
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário seção 8.3.5 da NBR 12.721/06						

Tabela Sinduscon – SP Setembro de 2024

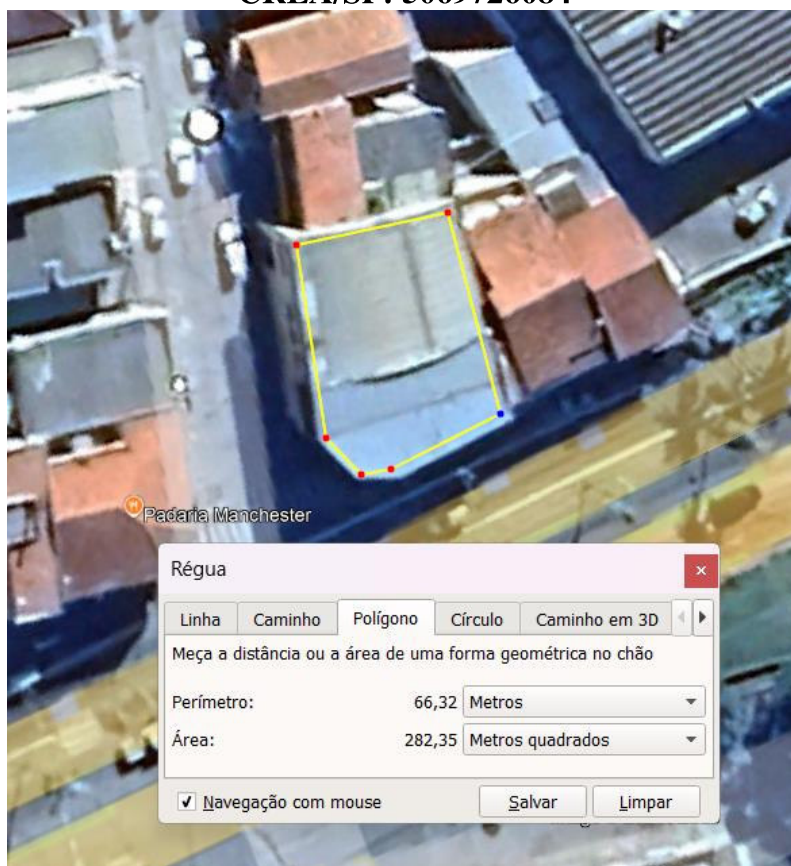
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL RAGAZZI ISAAC. Protocolado em 09/11/2024 às 12:55:51, sob o número WPLL24700162406. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001066-22.2015.8.26.0444 e o código smg07dfe. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNA CRISTINA RODRIGUES DOS SANTOS, liberado nos autos em 05/12/2024 às 12:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000032-58.2016.8.26.0444 e código sKKvL462.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

Idade em % da vida referencial	Estado de conservação							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,99	0,99	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,24
4%	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,24
6%	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,24
8%	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,23
10%	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,23
12%	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,23
14%	0,92	0,92	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,22
16%	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,22
18%	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,22
20%	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,21
22%	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,21
24%	0,851	0,851	0,83	0,782	0,697	0,569	0,404	0,21
26%	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,20
28%	0,821	0,830	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,20
30%	0,805	0,805	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,20
32%	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,19

Tabela Ross – Heideck

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084



$282\text{m}^2 * 2427,00 \text{ R\$/m}^2 * 0.80 * 2 \text{ Pavimentos} = \text{R\$ } 1.095.000,00 - \text{R.I} - \text{Coluna}$
C – Linha 28% tabela Ross-Heideck.

GRAU DE PRECISÃO: Com a amplitude < 30% tem-se GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

- Item 1 – GRAU III
- Item 2 – GRAU II
- Item 3 – GRAU III
- Item 4 – GRAU II
- Item 5 – GRAU III
- Item 6 – GRAU II

SOMANDO-SE OS PONTOS DE CADA GRAU TEM-SE 15. Enquadrando-se no GRAU II

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

Resposta aos quesitos:

Da requerida:

- 1 – A presente norma indicada no quesito 14653-3 é referente à imóveis rurais e não se aplica ao bem em questão.**
- 2 – Conforme descrito na página 5 do Laudo e fls 3763-3767.**
- 3 – Estado de Conservação Regular.**
- 4 – Terreno com vocação residencial e comercial, divisas e formato irregular, topografia com leve declive, duas frentes com face à ruas, infraestruturas urbanas descritas na página 5 do Laudo Pericial.**
- 5 – Descritos na página 5 do Laudo Pericial.**
- 6 – Método comparativo direto de dados em função da boa disponibilidade de elementos para os cálculos.**
- 7 – a) Obtidos 5 e utilizados 5.**

b) Sim.

c) Sim.

d) Indicadas nos links em cada elemento.

e) Indicado no Laudo.
- 8 – a) Descrito no Laudo Pericial.**

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

**b) Critérios normatizados e bibliografias conceituadas da área,
conforme referencia bibliográficas final do Laudo.**

c) Sim conforme normas.

d) Sim.

9 – a) A presente NBR do quesito não se aplica ao imóvel em avaliação.

b) Não compete.

c) Não Compete.

10 – Descrito na Conclusão do Laudo Pericial.

11 – Descrito no Laudo Pericial.

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

6. Conclusão

Valor Avaliado **Terreno + Construção R\$ 1.211.780,00 (Um Milhão duzentos e onze mil, setecentos e oitenta reais).**

Encerra-se o presente laudo técnico de Avaliação, tendo o mesmo 29 páginas, impressas apenas em um dos lados. Sendo assinado e datado abaixo:

Pilar do Sul 09 de Novembro de 2024



Rafael Ragazzi Isaac
Engenheiro Civil e Avaliador

Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084

7. Curriculum Profissional e Referências Bibliográficas

- Perito Judicial atuante no Tribunal de Justiça de SP desde 2018 tendo sido nomeado nas Comarcas de:

1 – Itapetininga:

MM Dr Aparecido César Machado

MM Dr Diego Migliorini Jr

MM Dr Jairo Sampaio Incane Filho

MM Dra Vilma Tomaz Lourenço Ferreira Zanini

MM Dr Miguel Alexandre Corrêa França

MM Dr Elias Junior de Aguiar Bezerra

2 – Pilar do Sul

MM Dr Éverton Willian Pona

MM Dr Matheus Oliveira Nery Borges

3 – Bragança Paulista

MM Dr Carlos Eduardo Gomes dos Santos

4 – Votorantim

MM Dr Fabiano Rodrigues Crepaldi

- Atua nas áreas de avaliação de imóveis, usucapião, medições, avaliação de sinistros e patologias.

- Atuou como Perito Avaliador para o Tribunal de Contas de SP.

- Atuou como Professor de Pós-graduação em Perícias de Engenharia do IBEC-SP.

- Atuou como Professor de Ensino Superior para Engenharia Civil e de Produção.

**Rafael Ragazzi Isaac – Engenheiro Civil e Especialista em Estruturas -
CREA/SP: 5069726084**

FIKER. J. Perícias e Avaliações de Engenharia. 2ª Edição, São Paulo: Ed.
Leud, 2011.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP

NORMAS NBR 14653 E NBR 14653-2 IMÓVEIS URBANOS /14653-2

TABELA SINDUSCON – SP Não Desonerada – Setembro de 2024


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PILAR DO SUL
FORO DE PILAR DO SUL
VARA ÚNICA
Praça Padre Luiz Trentini, 330, Centro - CEP 18185-000, Fone: (15) 34148759, Pilar do Sul-SP - E-mail: pilardosul@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1000032-58.2016.8.26.0444**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota de Crédito Comercial**
 Exequente: **Banco Bradesco S/A**
 Executado: **José Benedito Guerra Maia e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Éverton Willian Pona**

Vistos.

1. Trata-se de execução de título extrajudicial proposta pelo **BANCO BRADESCO S/A** em face de **JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA** e **DIRCE DE OLIVEIRA MAIA**.

A parte exequente requereu a designação de leilão para alienação dos imóveis descritos nas matrículas nºs 25 e 47, do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul (fls. 2439-2440).

É a síntese do necessário. Decido.

2. Determino o prosseguimento do feito com a alienação dos imóveis descritos nas matrículas nºs 25 e 47, do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul, por meio de leilão judicial eletrônico (art. 879, II, do CPC), observada a preferência dos condôminos, desde que em igualdade de lances (art. 1.322 do Código Civil), informando-se o comprador sobre as pendências registrárias.

2.1 Fixo o **valor de avaliação em R\$ 4.722.000,00** (imóvel descrito na matrícula nº 25, do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul), para a **data-base 10/2023**, e **em R\$ 1.211.780,00** (imóvel descrito na matrícula nº 47, do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul), para a **data-base 11/2024**, os quais deverão ser devidamente corrigidos pelo IPCA, que mede a inflação no país, até a data da expedição do edital mencionado no art. 884, I, do CPC.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PILAR DO SUL
FORO DE PILAR DO SUL
VARA ÚNICA

Praça Padre Luiz Trentini, 330, Centro - CEP 18185-000, Fone: (15) 34148759, Pilar do Sul-SP - E-mail: pilardosul@tjsp.jus.br

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

2.3 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.

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

2.5 Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a **DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO**, 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 O procedimento do leilão deve observar o disposto nos arts 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;

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

COMARCA DE PILAR DO SUL

FORO DE PILAR DO SUL

VARA ÚNICA

Praça Padre Luiz Trentini, 330, Centro - CEP 18185-000, Fone: (15) 34148759, Pilar do Sul-SP - E-mail: pilardosul@tjsp.jus.br

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

- 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.

- 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.

- 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.

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

2.11 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.

2.12 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.

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

2.14 Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

2.15 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.

2.16 Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado