

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CLIENTE:

CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

- a) **Vistoria Local** : para anotar suas características e todo e qualquer detalhe importante para definir seu padrão.
- b) **Análise Regional** : Visando posicionar o imóvel dentro de sua conjuntura vocacional, construtiva e de desenvolvimento. Neste caso são considerados aspectos como: serviços públicos, equipamentos urbanos, ocupação principal da região.
- c) **Documentação** : Cédidos pelo cliente - plantas, escrituras e certidões são estudados e complementados por informações colhidas em cartório de registro e departamento de obras das prefeituras municipais.
- d) **Avaliação** : Os critérios utilizados para determinação do valor dos imóveis, são os métodos comparativos ou de custo de produção.

DOCUMENTAÇÃO:

Os documentos compulsados para a elaboração deste trabalho, e que foram analisados foram a Matrícula e IPTU.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se do apartamento 18-B do Residencial Nova Mogi 2, situado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, 5450, Caputera, Mogi das Cruzes (SP). Área privativa – 61,75 m2

VALOR DE VENDA:

Em função do valor de mercado praticado na região e infraestrutura do empreendimento, podemos concluir:

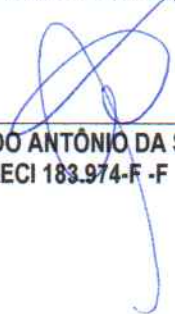
Valor de venda R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

CONCLUSÃO FINAL:

O valor anteriormente exposto, refere-se a avaliação por mim realizada, nesta data, dos imóvel situado no endereço acima, em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

O imóvel objeto da presente avaliação, foi vistoriado "in loco", sendo certo que o valor, ora atribuído para venda, está de acordo com o valor de mercado na região.

Mogi das Cruzes, 08 de março de 2021.



EVERALDO ANTÔNIO DA SILVA
CRECI 183.974-F -F



Avenida Brasil, 241 – Mogi das Cruzes – Mogi das Cruzes (SP) Tel – (11) 4724-7011

1 - APRESENTAÇÃO

1.1. CLIENTE

CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

2 - INTRODUÇÃO

2.1 DOMUS IMÓVEIS

DOMUS IMÓVEIS, é uma empresa tradicional nos mais diversos trabalhos de assessoramento, avaliações, corretagem, administração de imóveis, consultoria, etc...

Encontra-se dotada de instalações e equipamentos modernos e fundamentalmente de profissionais qualificados em todas as suas áreas de atuação. No campo de avaliações temos trabalhado com os mais simples terrenos, até os maiores empreendimentos imobiliários, em qualquer dos casos, procuramos agir dentro do maior grau de profissionalização, visando atender a solicitação dos clientes dentro de resultados rigorosos.

2.2 METODOLOGIA

Na realização dos trabalhos, adotamos basicamente a seguinte metodologia:

a) Vistoria Local : Realizada por um ou mais membros de nossa equipe técnica, que visita o imóvel ou bem a ser avaliado e anota suas características e todo e qualquer detalhe importante para definir seu padrão.

b) Análise Regional : Visando posicionar o imóvel dentro de sua conjuntura vocacional, construtiva e de desenvolvimento. Neste caso são considerados aspectos como: serviços públicos, equipamentos urbanos, ocupação principal da região (residencial, comercial ou industrial), etc...

c) Documentação : Sempre que disponível, os documentos cedidos pelo cliente - plantas, escrituras e certidões são estudados e complementados por informações colhidas em cartório de registro e departamento de obras das prefeituras municipais.

d) Avaliação : Os critérios utilizados para determinação do valor dos imóveis, são os métodos comparativos ou de custo de produção.

3 - DOCUMENTAÇÃO

Os documentos compulsados para a elaboração deste trabalho, e que foram analisados pela Domus Imóveis, são:

3.1 CEDIDO PELO CLIENTE

IPTU
Matrícula

4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se do apartamento 18-B do Residencial Nova Mogi 2, situado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, 5450, Caputera, Mogi das Cruzes (SP).

Área privativa – 61,75 m²

5 - AVALIAÇÃO

5.1 CRITÉRIOS GERAIS

Normalmente é usado o método comparativo para fixação do valor dos imóveis, uma vez que o mesmo reflete com mais realismo a posição do mercado imobiliário, na área estudada.

6 - VALOR DE VENDA

Em função do valor de mercado praticado na região, podemos concluir:

6.1 Valor de venda

Total geral - R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

7 - CONCLUSÃO FINAL

O valor anteriormente exposto, refere-se a avaliação por nós realizada, nesta data, dos imóvel situado no endereço acima, em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

O imóvel objeto da presente avaliação, foi vistoriado "in loco", sendo certo que o valor, ora atribuído para venda, está de acordo com o valor de mercado na região.

Mogi das Cruzes, 08 de março de 2021.


DOMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CRECI 9.978-J


TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CLIENTE:

CAPUTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

- a) **Vistoria Local** : para anotar suas características e todo e qualquer detalhe importante para definir seu padrão.
- b) **Análise Regional** : Visando posicionar o imóvel dentro de sua conjuntura vocacional, construtiva e de desenvolvimento. Neste caso são considerados aspectos como: serviços públicos, equipamentos urbanos, ocupação principal da região.
- c) **Documentação** : Cedidos pelo cliente - plantas, escrituras e certidões são estudados e complementados por informações colhidas em cartório de registro e departamento de obras das prefeituras municipais.
- d) **Avaliação** : Os critérios utilizados para determinação do valor dos imóveis, são os métodos comparativos ou de custo de produção.

DOCUMENTAÇÃO:

Os documentos compulsados para a elaboração deste trabalho, e que foram analisados foram a Matrícula e IPTU.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se do apartamento 18-B do Residencial Nova Mogi 2, situado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, 5450, Caputera, Mogi das Cruzes (SP). Área privativa – 61,75 m²

VALOR DE VENDA:

Em função do valor de mercado praticado na região e infraestrutura do empreendimento, podemos concluir:

Valor de venda R\$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais)

CONCLUSÃO FINAL:

O valor anteriormente exposto, refere-se a avaliação por mim realizada, nesta data, dos imóvel situado no endereço acima, em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

O imóvel objeto da presente avaliação, foi vistoriado "in loco", sendo certo que o valor, ora atribuído para venda, está de acordo com o valor de mercado na região.

Mogi das Cruzes, 08 de março de 2021.


CLAUDIO TAKENORI IWAHASHI
CRECI 93.585-F

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP

08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1009753-55.2017.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Caputera Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**
 Executado: **Alisson Ribeiro Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo**

Vistos.

Diante do silêncio do executado bem como do credor fiduciário, homologo a estimativa de valor apresentada pelo exequente às fls. 326/340 e fixo o valor do imóvel em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), atualizados para março de 2021.

Na esteira do quanto decidido às fls. 301/302, defiro o pedido de expropriação por meio de alienação judicial eletrônica do imóvel cujos direitos foram penhorados nestes autos, com fundamento no artigo 881 do Código de Processo Civil, uma vez que a alienação judicial eletrônica, constitui medida mais célere, eficaz e econômica do que a hasta pública convencional.

Desse modo, nomeio o leiloeiro oficial Sr. **CEZAR AUGUSTO BADOLATO SILVA – JUCESP Nº 602 (www.lut.com.br)**, com sede na Capital, do Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, 291- 9º andar, Ed. Atrium III- Vila Olímpia, CEP 04552-000 (cadastro@lut.com.br e cezar.badolato@lut.com.br), que, conforme consta, é devidamente credenciado no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na modalidade virtual, que deverá ser intimada da eventual necessidade de habilitação documental faltante, apresentar a minuta de edital que, após conferência, será afixado no local de costume e providenciar a intimação do executado (a)(s) e eventual companheiro (a), se for o caso.

Fixo desde já a contraprestação para o trabalho do gestor, em 5% do valor da arrematação. A comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17, Prov. CSM nº 1625/09).

O procedimento deve observar o disposto no Provimento CSM nº 1625/09.

Todos os atos e custos referentes ao procedimento da alienação judicial eletrônico são de responsabilidade exclusiva do gestor nomeado.

Devem constar do edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos estabelecidos pelo artigo 886 do Código de Processo Civil, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamentos, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, exceto débitos fiscais e tributários gerados pelo imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
5ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Vila Partenio - CEP

08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes5cv@tjsp.jus.br

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

A exequente deve apresentar o cálculo atualizado do débito diretamente nos autos, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão.

Se o credor não tiver optado pela adjudicação do bem, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e igualdade de condições com demais licitantes, dispensando-se, porém, a exibição do preço até o valor atualizado do débito.

Eventual valor excedente deverá ser depositado em 24 horas, além da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual, não comportando posterior ressarcimento pelo executado.

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo o gestor nomeado deve trazer o auto respectivo, acompanhado de prova de cumprimento de todos os requisitos estabelecidos pelo provimento (publicação de edital, intimações, etc), demonstrando a regularidade e validade do processo efetuado.

Considerando que o saldo resultante de eventual arrematação deve ser suficiente para a quitação integral do crédito fiduciário e, ao menos, parte considerável do crédito exequendo, em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJSP desde a elaboração da avaliação homologada.

O segundo pregão se estenderá por no mínimo 20 dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo máximo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade gestora via e-mail.

Anoto às partes que em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação de pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (artigo 20 do Provimento CSM nº 1625/09).

Em caso de não pagamento, será aplicado o disposto no artigo 21 do referido Provimento.

Estando o auto de arrematação assinado, proceder-se-á nos subsequentes termos previstos no Código de Processo Civil, no que toca ao prazo para embargos e à expedição da competente carta de arrematação.

Int.

Mogi das Cruzes, 16 de junho de 2021.

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