

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO, SP.

Processo nº 1024624-39.2013.8.26.0100

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (“SANTANDER”), nos autos da execução de título extrajudicial que move contra **BRASIL SOL EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA.** (“BRASIL SOL”) e **STELIO GOLIA CRISTÓVÃO** (“STÉLIO”), vem, em atenção ao despacho de fls. 214, expor e requerer o quanto segue.

- Registro da Penhora.** Apesar de constar o envio do boleto para averbação da penhora ao patrono do exequente (fls. 221-223), nenhum documento foi efetivamente recebido. Dessa forma, o Exequente pede que o boleto seja reenviado com urgência ao seguinte e-mail bruno@mbsadv.com, celular (11) 97136-8444 e demais dados no rodapé desta página.
- Avaliações.** Como se sabe, este MM. Juízo determinou que o próprio Exequente procedesse com a avaliação do imóvel penhorado por meio de três corretores locais. Dessa forma, o SANTANDER traz as avaliações realizadas (doc. 1/3), comprovando que o imóvel possui valor médio de R\$ 5.120.000,00.

Doc. 1	Doc. 2	Doc. 3
Nova Confiança	Estela Imobiliária	Renata Viera
R\$5.452.290,00	R\$4.907.061,00	R\$5.000.000,00
Média: R\$5.120.000,00		

3. Pede-se, portanto, seja confirmada a avaliação pelo valor médio de R\$5.120.000,00.
4. **Intimação da Fazenda Nacional.** Pela análise da matrícula do Imóvel, forçoso reconhecer que existe penhora preferencial em favor da FAZENDA NACIONAL, oriunda do processo nº 0021372-30.2001.4.03.6182, em trâmite perante a 13ª Vara Federal de São Paulo/SP.
5. Tendo em vista que tal execução é bastante antiga (**possui 17 anos!**), existe a possibilidade de o crédito já ter sido adimplido. Dessa forma, requer-se seja expedido ofício para que (1º) a Fazenda tome ciência sobre a penhora e (2º) esclareça se há interesse no fruto de eventual alienação judicial do imóvel, bem como que informe o valor atual de seu crédito.
6. Em prestígio à celeridade e economia processuais, sugere-se que a própria decisão sirva como ofício a ser distribuído pela parte exequente, tanto na própria Fazenda Nacional, quanto nos autos da execução fiscal, mediante posterior comprovação nos autos.
7. Para a hipótese de Vossa Excelência entender necessária a intimação pessoal, o Exequente aproveita para juntar as custas de oficial de Justiça, bem como o endereço da Fazenda Nacional: Av. Alameda Santos, 647, 15º Andar Cerqueira César, São Paulo-SP, CEP 01419-001 (doc. custas)
8. Com a intimação da FAZENDA, o SANTANDER peticionará nos autos para que Vossa Excelência determine o leilão do bem pelo se valor de avaliação.

São Paulo, 27 de abril de 2018.

Marcelo Godoy Magalhães
OAB/SP nº 234.123

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

- SOLICITANTE:** - BANCO SANTANDER BRASIL S/A
- PROPRIETÁRIO:** - ESTELIO GOLLA CRISTOVÃO
- LOCALIZAÇÃO:** - AVENIDA CEL. JOSÉ SOARES MARCONDES
5.631 - PRESIDENTE PRUDENTE-SP
- TIPO DO IMÓVEL:** - TERRENO (URBANO) SEM BENFEITORIAS
- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
- DATA BASE:** - 09 DE ABRIL DE 2018
- LAUDO NÚMERO:** - 0002/2018-04



INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação do BANCO SANTANDER DO BRASIL, e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as condições do estudo relativo a propriedade em referência e para as conclusões de o presente laudo de avaliação, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, e pesquisa local das alienações mais recentes

DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para elaboração deste laudo de Avaliação compreende a Matrícula, número 48.524, lavrada no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-3/04 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NOTAS:

Na presente avaliação considera-se que todas as informações fornecidas referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.



LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando localiza-se na, **Avenida Cel. José Soares Marcondes, 5.631**, correspondente 21.809,16 m2 (metros quadrados) - na zona urbana do município conforme cadastro da Prefeitura municipal de Presidente Prudente .

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS/ ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES:

A **Avenida Cel. José Soares Marcondes**, tem características de via primária atendendo ao tráfego local de acesso aos bairros circunvizinho e principalmente ao centro com mão direcional dupla e pavimentação asfáltica.

Destaca-se como saída para as principais vias de acesso as região as Rodovias, SP 270 - Rodovia Raposo Tavares principal elo de ligação a Capital do Estado de São Paulo e Mato Grosso e a Rodovia Julio Budiski - SP 501

* Destacamos que estas características referem-se ao trecho e proximidades onde está posicionado o imóvel.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região possui ocupação homogênea caracterizada por comércios, condomínio de moradias, e loteamento com densidade de edificação média e nível econômico médio.

BENFEITORIAS/ MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O Local da Avenida onde se encontra o terreno tem vários melhoramentos, de infraestrutura e edificações.

DETALHAMENTO DO TERRENO:

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliado apresenta as seguintes características:

TERRENO : Propriedade Urbana -SEM DENOMINAÇÃO

Área Total :	21,809,16 m2
Classificação:	-----
Topografia:	plana
Solo:	umido
Cadastro na Prefeitura:	N. 450561501

Nota: as dimensões e áreas citadas acima foram obtidas da cópia dos seguintes documentos: Matrícula número: 48.524, lavrada no 2º Cartório do Registro de Imóveis de Presidente Prudente, Estado de São Paulo.

ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de Zona Urbana de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de PRESIDENTE PRUDENTE-SP.



AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL PARA O MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão, e ainda constatamos que não tem benfeitorias no local

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogênea para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

TERRENO : Propriedade Urbana - SEM DENOMINAÇÃO

Valor Unitário Básico	:	R\$ 5.452.290,00
Área do Terreno	:	21.809,16 m ²
Valor do Imóvel por metro quadrado		R\$ 250,00 por m ²
Valor Total do Imóvel para Mercado	:	*R\$ 5.452.290,00

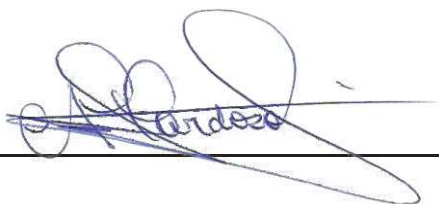
* Soma total do terreno: 21.809,16 m² - Avenida Cel José Soares Marcondes, 5.631
R\$ 5.452.290,00 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil e duzentos e noventa reais)

ENCERRAMENTO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA O MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **STELIO GOLLA CRISTOVÃO**, situado na **Avenida Cel José Soares Marcondes**, correspondente ao numero 5.631, na zona urbana do município PRESIDENTE PRUDENTE-SP., Estado de São Paulo, sem denominação, sendo, 21,809,16 m2 de terreno e sem benfeitorias, é por nós avaliado para o Valor de Mercado em **R\$ 5.452.290,00 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil e duzentos e noventa reais)**, considerando a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

Presidente Prudente, 09 de abril de 2.018



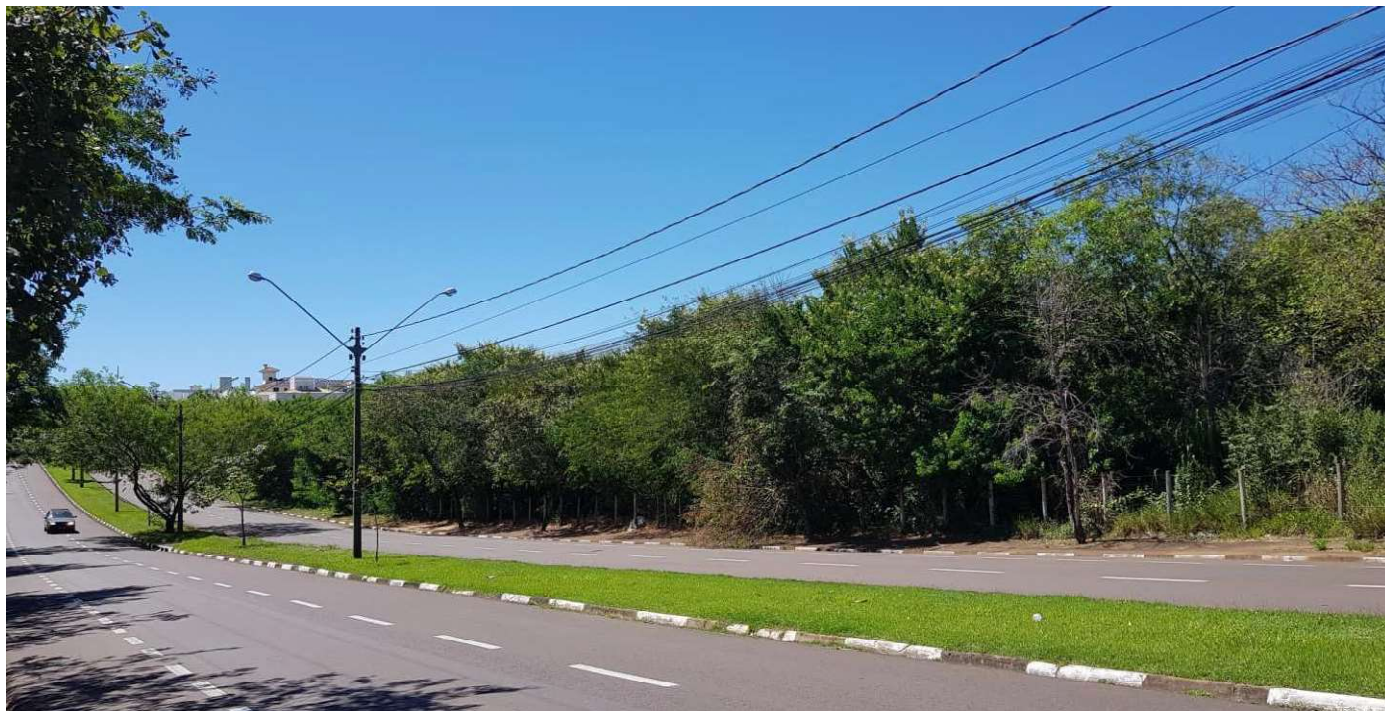
Adauto Lúcio Cardoso
Diretor Responsável - CRECI 130169



Nova Confiança Imóveis Ltda
CRECI 23.481J



« FOTOGRAFIAS »

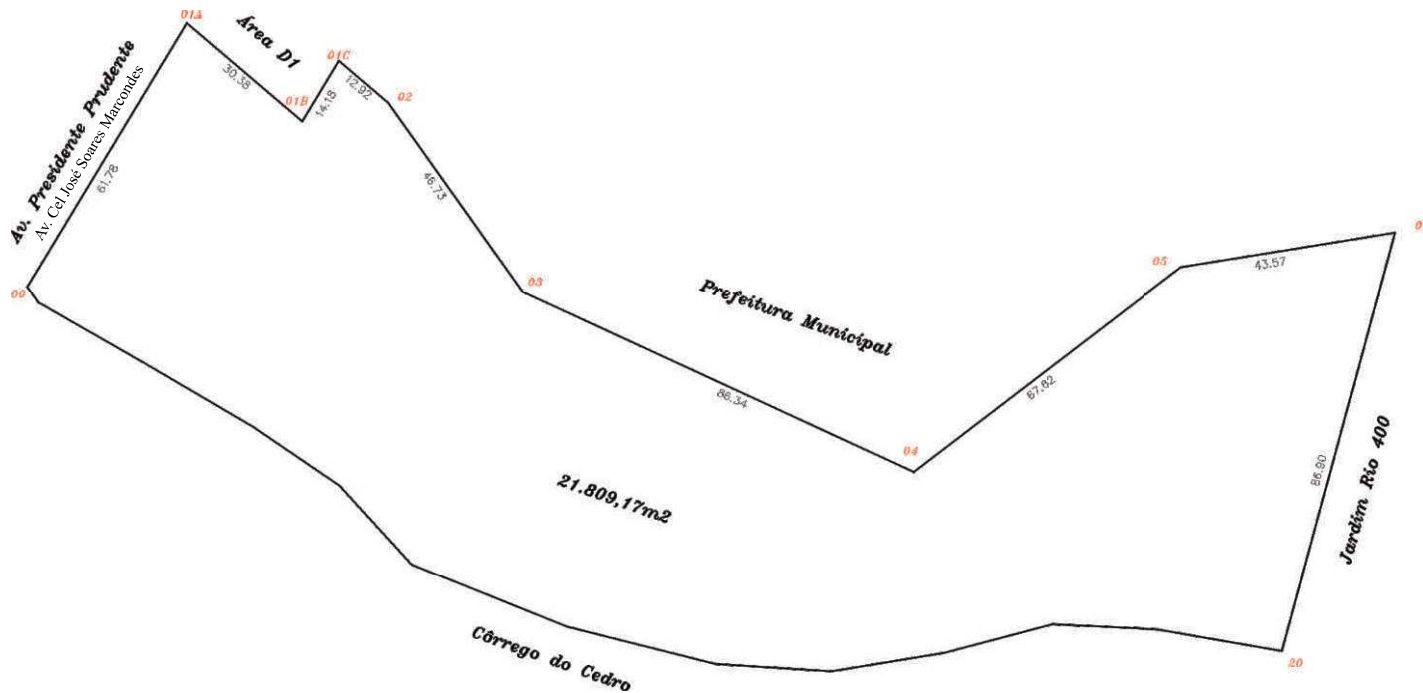


VISTA PARCIAL DA FRENTE DA PROPRIEDADE (TERRENO)



VISTA AÉREA DA ÁREA - FONTE GOOGE EARTH

Fls:08/09



DESENHO DA PROPRIEDADE (TERRENO)



VISTA PARCIAL DA AV. CEL JOSE SOARES MARCONDES - FONTE GOOGE EARTH

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GODOY DA CUNHA MAGALHAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2018 às 19:30, sob o número WJMJ18405123385. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024624-39.2013.8.26.0100 e código 43E8556.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE:

BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A

PROPRIETÁRIO:

SR ESTELIO GOLLA CRISTOVÃO

LOCALIZAÇÃO:

AVENIDA CORONEL JOSÉ SOARES MARCONDES, Nº 5631, MUNICIPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE – ESTADO SÃO PASULO

TIPO DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

DETERMINAR VALOR DE MERCADO

DATA BASE:

08 DE ABRIL DE 2018

LAUDO NÚMERO:

0001-04/2018



INTRODUÇÃO

Em atenção à referida solicitação através do BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A e nos termos de nossa proposta reportamos a análise e as condições do estudo relativo à referida propriedade e para as conclusões do presente laudo de avaliação foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, e pesquisa local das alienações mais recentes.

DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para elaboração deste laudo de Avaliação compreende a Matrícula de número 48.524 lavrada no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente no Estado de São Paulo.

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-3/04 da ABNT** da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NOTAS

Na presente avaliação considera-se que todas as informações fornecidas referentes às pesquisas de mercado são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado na **Avenida Coronel José Soares Marcondes n.º 5631** tendo sua área correspondente a 21.809,16 m² (Vinte e Um Mil Oitocentos e Nove Metros e Dezesseis Centímetros) na zona urbana do Município de Presidente Prudente Estado de São Paulo conforme cadastro municipal n.º 450561501 e referencia Cadastral n.º 30.9.9.0000.01450.0101 da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente no Estado de São Paulo.

CARACTERÍSTICA DOS LOGRADOUROS E DA ACESSIBILIDADE DE TRANSPORTES

A **Avenida Coronel José Soares Marcondes**, tem características de via primária atendendo ao tráfego local de acesso aos bairros circunvizinho e principalmente ao centro com mão direcional dupla e pavimentação asfáltica.

Destaca-se como saída para as principais vias de acesso da região as Rodovias, SP 270 - Rodovia Raposo Tavares principal elo a Capital do Estado de São Paulo e a Rodovia Comendador Júlio Budiski - SP 501 elo com o Estado do Mato Grosso.

Destacamos que estas características se referem ao trecho e as proximidades onde está localizado o presente imóvel.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por comércios, condomínio de moradias e contém muita área ainda sem habitação.



BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O Local onde está localizado o imóvel é um terreno e fica em frente à Avenida Coronel Jose Soares Marcondes na qual contém vários melhoramentos de infra- estrutura e edificações.

DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada " in loco" e documentação fornecida pelo solicitante o terreno avaliado apresenta as seguintes características:

TERRENO: PROPRIEDADE URBANA - SEM DENOMINAÇÃO

Área Total	21.0809,16 m2
Classificação	-----
Topografia	Plana com ondulações
Tipo de Solo	Úmido
Cadastro na Prefeitura	Nº 450561501
Referência Cadastral	Nº 30.9.9.0000.01450.0101

Nota: as dimensões e a área citada acima foram obtidas da cópia dos seguintes documentos: Matrícula número 48.524 lavrada no 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente do Estado de São Paulo

TIPO DE ZONEAMENTO E POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de Zona Urbana de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Presidente Prudente do Estado de São Paulo



AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL PARA O MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliado procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta atual ou transacionada, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão e levando se em conta que o imóvel não tem benfeitorias

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento á vista:

TERRENO PROPRIEDADE URBANA - SEM DENOMINAÇÃO

Valor Unitário		R\$ 4.907.061,00
Área do Terreno		21.809,16 m2
Valor do Imóvel por Metro Quadrado		R\$ 225,00 m2
Valor Total do Imóvel para o Mercado		R\$ 4.907.061,00

Soma do terreno metragem total de 21.809,16 m2 na Avenida Coronel José Soares Marcondes nº 5631 do Município de Presidente Prudente do Estado de São Paulo - **R\$ 4.907.061,00 (Quatro Milhões Novecentos e Sete Mil e Sessenta e um Reais)**



ENCERRAMENTO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA O MERCADO

De acordo com o exposto acima mencionado e anexo o imóvel de propriedade do Sr. **STELIO GOLLA CRISTOVÃO** situado à **Avenida Coronel José Soares Marcondes** correspondente ao numero 5631, na zona urbana do Município de Presidente Prudente do Estado de São Paulo com área total de 21.809,16 m² (Vinte e Um Mil Oitocentos e Nove Metros e Dezesseis Centímetros) tendo o seu Valor de Mercado **R\$ 4.907.061,00 (Quatro Milhões Novecentos e Sete Mil e Sessenta e um Reais)** considerando a finalidade especifica para qual foi destinada esta avaliação.

Presidente Prudente, 08 de abril de 2.018

Arlete A Santiago Izilian
CRECI 122.961

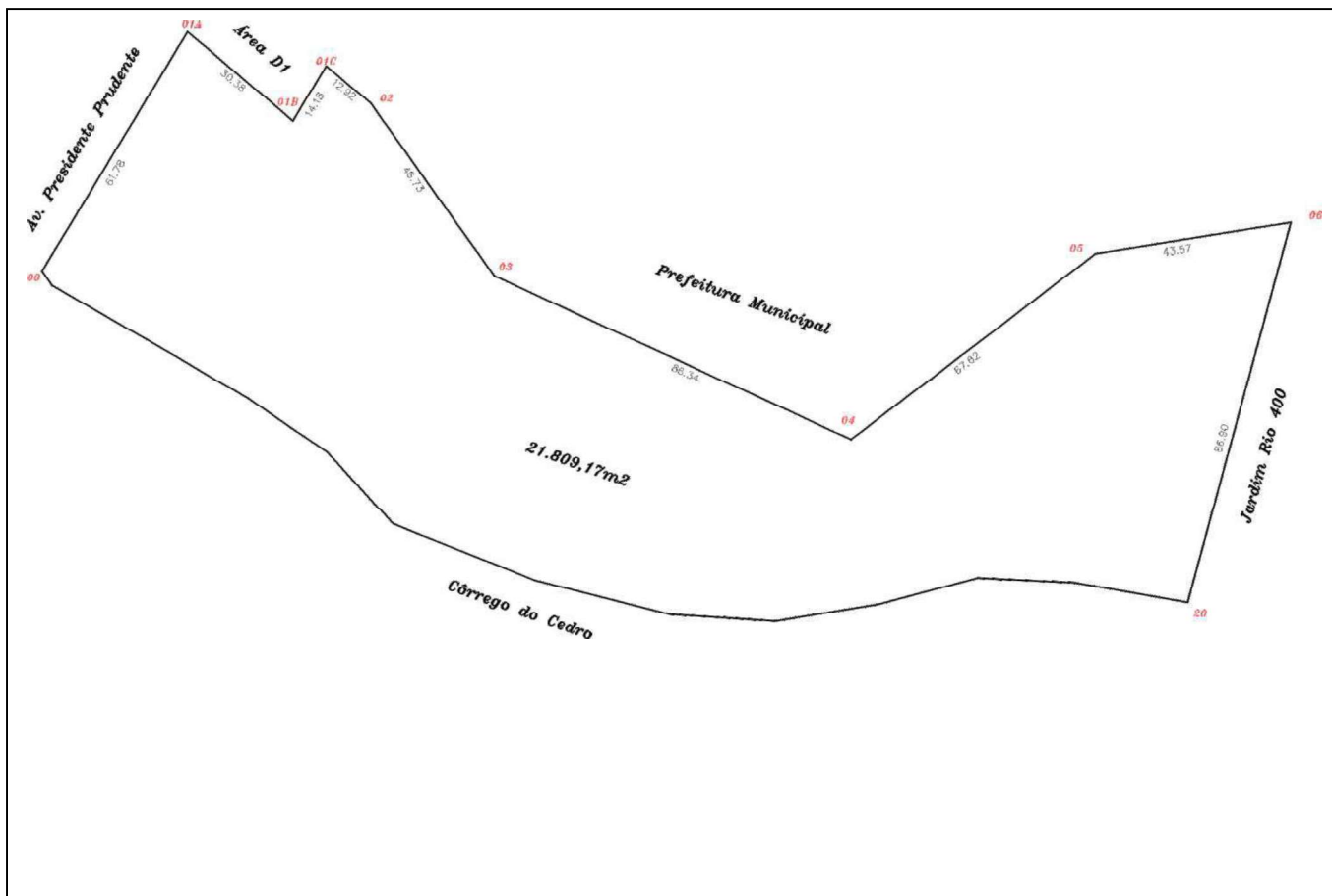
Fotos



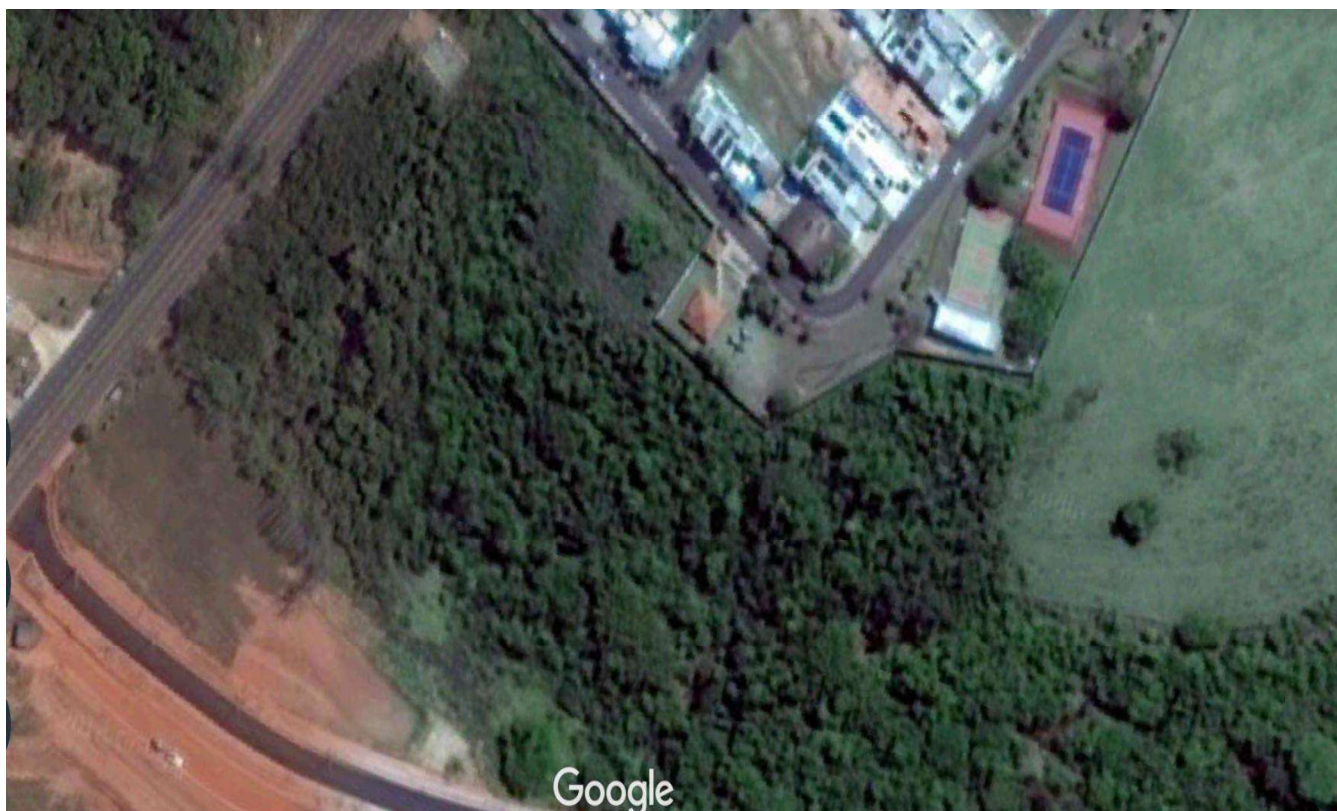
Vista da Avenida Coronel José Soares Marcondes



Vista parcial da frente da área



Desenho da propriedade (Área)



Vista aérea da área através do Google Earth

LAUDO TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE VENDA DO IMÓVEL.

Do Imóvel : RESIDENCIAL

Endereço do Imóvel; RUA: Prolongamento da Avenida José Soares Marcondes , NESTE MUNICIPIO E COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE.

À pedido : JOÃO PEDRO CORTES

Eu, **RENATA VIEIRA** corretora de imóveis, devidamente inscrito no **Creci sob o nº183.624** estive nesta data "in loco" no referido imóvel para emitir um parecer técnico sobre valor de venda .

DA VISTORIA: Trata-se de uma ÁREA DE TERRAS URBANAS, sem benfeitorias, composta de parte da área "D" (dê), identificada como área "D-2" (de-dois) situada no Prolongamento da Avenida Cel. Jose Soares Marcondes, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente Sp. Com as seguintes medidas e confrontações: começa no marco 00, cravado na margem direita do Córrego do Cedro, e segue em direção ao marco 01ª, no azimuth 41º22'14" em 14,18 metros, confrontando ainda com a área D1, propriedade que consta pertencer a Stelio Golla Cristovão; deflete a esquerda e segue em direção ao marco 01C, no azimuth 41º22'14" em 14,18 metros, confrontando ainda com a área D1, propriedade que consta pertencer a Stelio Golla Cristovão; deflete a direita e segue em direção ao marco 02 no azimuth 140º27'21" em 12,92 metros; deflete ainda á direita e segue em direção ao marco 03 no azimuth 154º638'00" em 46,73 metros; deflete a direita e segue em direção ao marco 06 no azimuth 09º58'13" em 43,57 metros, confrontando ao marco 01C ao marco 06, com propriedade que consta pertencer a Prefeitura Municipal de Presidente Prudente; deflete a direita e segue em direção ao marco 00, confrontando com a margem direita ao Córrego do Cedro, encerrando uma área de 21.809.17 ms2., Cadastro Municipal número 30.9.9.000.01450.0101.-PROPRIETÁRIO:- STELIO GOLLA CRISTOVÃO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 14.481.677-5 Sp. E CPF nº 100.593.138-03, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, á rua Viradouro nº 58, aptº 141, Itaim Bibi.- TÍTULO AQUISITIVO:- Matriculado sob nº 42.316, neste cartório, em 19.09.96.- Presidente Prudente, 23 de Abril de 2001.- o Oficial, (Walter Afonso).

DO PARECER: E após minuciosa vistoria e análises técnicas mercadológicas e inclusive o feeling que é peculiar do profissional "corretor de imóveis" concluo que a estimativa para **VENDA é de R\$5.000.000,00 (CINCO MILHÕES DE REAIS)** , sendo **R\$ 229,26 (DUZENTOS E VITE E NOVE REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)** podendo ter uma oscilação mercadológica de 5% por cento para mais ou para menos. Os fundamentos utilizados para a conclusão do presente trabalho foi a remuneração locativa e os preços auferidos para venda de imóveis comparativos a localização e repise-se o feeling.

FOTOS DA ÁREA:









Este parecer técnico foi elaborado em consonância com os preceitos normativos do Conselho Regional dos corretores de imóveis do Estado de São Paulo.

Validade é de 30 dias a contar desta data.



RENATA VIEIRA

CRECI 183.624

Presidente Prudente SP 20 de ABRIL de 2018.