

ADVOCACIA

Fabio Gandolfi Lopes *Leticia Diniz Lopes*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

Processo nº 0029357-21.2020.8.26.0100

**R. A. ENGENHARIA DE
FUNDAÇÕES RIO PRETO LTDA**, já devidamente qualificada nos autos da Execução de Sentença, promovida em face de **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES**, também qualificados, através de seu advogado e procurador devidamente constituído, em atendimento a R. Decisão de fls. 129/130, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para **requerer** a juntada de 03 (três) avaliações do imóvel em questão, com a estimativa do valor de mercado o importe de **R\$ 991.000,00 (novecentos e noventa e um mil reais)**, em anexo.

No mais, por economia e celeridade processual, nos termos dos artigos 879, inciso II e 883, ambos do Código de Processo Civil - CPC, expor e requerer o quanto segue.

É sabido que a fase executória deve percorrer pelo modo menos gravoso (art. 805, do CPC) e que para a alienação de bens penhorados e avaliados conforme

ADVOCACIA

Fabio Gandolfi Lopes *Leticia Diniz Lopes*

avaliações já anexadas, o procedimento mais eficaz e democrático é o leilão judicial, sendo a forma eletrônica eleita como meio preferencial pelo CPC (art. 882, do CPC), ainda que se trate de processo físico.

Além da grande acessibilidade aos interessados, que podem enviar seus lances de qualquer lugar do mundo, evitando questionamentos, pois é também a forma mais transparente, uma vez que as partes e os interessados do processo podem acompanhar os leilões ao vivo, via internet.

Ademais, esta forma de alienação segue os termos regulamentados pelo artigo 879 e seguintes do Código de Processo Civil, Provimento 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura - CSM/TJSP e Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Por essa razão, para a realização da alienação do bem, com base no art. 883 do CPC, requero:

A indicação e nomeação do Leilão sejam presididas pelo Leiloeiro Público Oficial **Alberto Jose Marchi Macedo**, inscrito na JUCESP sob nº 978, cadastrado no portal de auxiliares da justiça no endereço eletrônico <http://www.tjsp.ius.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/5461>, com escritório situado na Rua Nestor Pestana nº 125 - Conj 74 - Consolação- São Paulo/SP | CEP: 01303-010 (11) 3227-4101 / E-mail: contato@albertomacedoleiloes.com.br, com sítio eletrônico no endereço www.albertomacedoleiloes.com.br, devidamente homologado pelo TJ/SP.

ADVOCACIA

Fabio Gandolfi Lopes *Leticia Diniz Lopes*

Determinar-se a digna serventia, que providencie a intimação do Gestor através do e-mail indicado acima quanto à realização da alienação eletrônica.

Requer ainda, nos termos do artigo 882 do Código de Processo que referido Leilão seja na modalidade eletrônica com base nos Princípios da Economia e Celeridade processual, com a publicação do edital seja feita na rede mundial de computadores através das páginas na internet www.albertomacedoleiloes.com.br e www.publicjud.com.br, nos termos do artigo 887, §2º do CPC.

Ainda, visando futura e eventual alegação de arrematação por preço vil, **requer** que no segundo pregão, nos termos do Art. 891 caput e parágrafo único, que seja autorizada a arrematação pelo maior lance ofertado a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem, com base no sólido entendimento jurisprudencial.

Requer também a venda de bens imóveis, livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários, exceto os créditos tributários devidos conforme o art. 130, Parágrafo Único, do Código Tributário Nacional, bem como o pagamento da comissão devida ao Leiloeiro em 5% (cinco por cento) do valor da venda e, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, seja a comissão do leiloeiro de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelo Executado, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada.

ADVOCACIA

Fabio Gandolfi Lopes *Leticia Diniz Lopes*

Requer ainda que seja deferida ao Leiloeiro ou seus funcionários, devidamente identificados, autorização 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.

Requer ainda que após deferida a indicação e nomeação supramencionada e objetivando a célere realização da Hasta Pública pela rede mundial de computadores, **requer** a Vossa Excelência a intimação do Leiloeiro acerca da decisão para início dos trabalhos, através de e-mail contato@albertomacedoleiloes.com.br (preferencialmente) ou ofício em conformidade com os dados acima mencionados.

Por fim, salienta-se que todo o procedimento desde a nomeação até a apresentação do auto de leilão positivo ou negativo será conduzido pelo Leiloeiro indicado, com a finalidade de angariar o maior número de participantes no certame, primando pela rapidez na elaboração, publicação dos editais, intimações das partes e interessados e prestação de contas.

Termos em que,

Pede e espera Deferimento.

São Paulo/SP, 19 de Dezembro de 2022.

FABIO GANDOLFI LOPES
OAB/SP 250.746

LETICIA DINIZ LOPES
OAB/SP 445.540



ARI SILVA RITA

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI Nº 116257-F

REF: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
Rua Apeninos, 1126 – Paraíso
São Paulo - SP, CEP 04104-021

Atendendo a solicitação da pessoa interessada, procedemos a avaliação da SALA COMERCIAL com endereço acima referenciado, tendo em sua área privativa total de 86,950M² Matriculado perante o 1º Registro de Imóveis da Capital - SP, matrícula nº 114.929, sendo descrito como UMA SALA integrante do Edifício Comercial Apeninos.

Trata-se de uma área com grande variação de valores imobiliários, pois dotada de diversos empreendimentos disponíveis para comercialização, sendo uns de padrão melhor e outros de padrão mais inferior, sem descartar as características internas de cada imóvel.

Com relação ao presente imóvel entendemos que o valor de mercado no mês de DEZEMBRO de 2022, considerando sua localização, e ainda as atuais condições de como se encontra, o valor de aproximadamente **R\$ 991.230,00** (*novecentos e noventa e um mil e duzentos e trinta reais*), ou **aproximadamente** R\$ 11.400,00 (*onze mil e quatrocentos reais*)/m².

Desde já colocamo-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo – SP, 12 de dezembro de 2022

ARI SILVA RITA

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI Nº 116257-F



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ARI SILVA RITA
CRECI/SP Nº 116257-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **23BD513770**

Data/hora de emissão: **12 de dezembro de 2022 às 11h36m6s**

Válida até: **11h36m6s de 11 de janeiro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está situado no endereço **Rua Apeninos, 1126, SALA 21 – Paraíso, São Paulo - SP, CEP 04104-021**. Foi utilizado o critério de análise comparativa para obtenção do valor médio do m² quadrado na região do imóvel. Matrícula nº 114.929 da 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP. O imóvel objeto do presente parecer possui área total de 86,950M², conforme descrição na matrícula do imóvel.

DESCRIÇÃO CONFORME CERTIDÃO DE MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

114.929

ficha

01

São Paulo,

19 de setembro de 2013

IMÓVEL: SALA N. 21 (vinte e um), localizada no 2º andar, do “EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS”, situado na Rua Apeninos n. 1.126, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, com uma área privativa principal e total de 86,950m², uma área de uso comum de 121,983m², e uma área real total de 208,933m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e o direito de estacionar 03 (três) veículos de passeio, em 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos;

CONTRIBUINTE: 038.050.0027-8

CONCLUSÃO

Para obtenção do valor médio do m² na área do imóvel, foram utilizadas informações obtidas em anúncios da Rede Mundial de Computadores, em sítios eletrônicos de imobiliárias de tradição na Cidade, servindo como valor base a média do preço por metro², respeitando as regras estabelecidas na Norma e o IBAPE, em especial na norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Portanto, o valor médio do metro quadrado para a imóveis na região é de, aproximadamente, **R\$ 11.400,00** (onze mil e quatrocentos reais).

O valor de mercado do do imóvel situado na **Rua Apeninos, 1126, SALA 21 – Paraíso, São Paulo - SP, CEP 04104-021**. Matrícula do imóvel nº 114.929, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP, o qual possui 86,950M² de área útil/privativa, para **DEZEMBRO DE 2022** é de, aproximadamente:

R\$ 991.000,00 (novecentos e noventa e um mil reais).

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2022

SPECIALE SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA
CRECI: 030404-J



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

SPECIALE SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA
CRECI/SP Nº 030404-J

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **91B6D98AF0**

Data/hora de emissão: **12 de dezembro de 2022 às 11h37m34s**

Válida até: **11h37m34s de 11 de janeiro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

Ilmo. Dr. Fábio Gandolfi,

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um UMA SALA COMERCIAL assim descrita: **SALA nº 21** (vinte e um), localizada no 2º andar, do “EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS”, situado na Rua Apeninos, nº 1.126, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com uma área privativa principal e total de 86,950m², uma área de uso comum de 121,983m², e uma área real total de 208,933m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e o direito de estacionar 03 (três) veículos de passeio, em 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas a o auxílio de manobrista, localizadas na garagem nº 1], 2º ou 3º subsolos. Matrícula nº 114.929 do 1º CRI da Capital. C.C.M nº 038.050.0027-8.

Trata-se de uma sala comercial com a metragem privativa de 86,950M², com direito a uso de 3 (três) vagas de garagem nos 1º ao 3º subsolo. A região em que o imóvel está inserido é servida de diversos melhoramentos públicos, comércios, transporte público, dentre outros. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e estado de conservação e serviços públicos, sem tipo, idade de construção, o **avaliamos**, quanto ao valor de comercialização, em (DEZEMBRO de 2022) **R\$ 990.000,00** (*novecientos e noventa mil reais*).

São Paulo – SP, 12 de dezembro de 2022



ANTÔNIO FRANCISO DA SILVA
Corretor de imóveis - CRECISP nº 06605



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
CRECI/SP Nº 006605-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **“ATIVO”**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **A01B0C08B4**

Data/hora de emissão: **12 de dezembro de 2022 às 11h38m4s**

Válida até: **11h38m4s de 11 de janeiro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.