

AO JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL DO FORO DE BAURU – SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1010616-37.2019.8.26.0071

MESSIAS & MESSIAS CONFECÇÕES E ACESSÓRIOS LTDA - ME, já devidamente qualificados, nos autos em epígrafe que move em face de PRISCILLA MENEGHETTI, vem mui respeitosamente por seus advogados, à presença de Vossa Excelência, em acatamento ao r. despacho de fls. 190 informar e requerer.

Requer a juntada de 3 (três) avaliações as quais avaliaram cada uma das duas vagas de apartamentos, nos respectivos valores:

- 1) 38.000,00 (trinta e oito mil reais);
- 2) 40.000,00 (quarenta mil reais);
- 3) 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

Por fim, cumpre informar que não foi possível instruir a presente petição com pesquisas do mercado imobiliário provenientes da *internet*, pois a venda de vagas de garagem é algo incomum de ser vendida separado da unidade de apartamento.

Contudo o objetivo de promover o leilão de uma das vagas é que: a uma o valor do crédito perseguido é próximo do valor de uma das vagas, trazendo menor prejuízo a Executada

A duas, evita a alegação futura que o bem é “bem de família”, pois conforme entendimento dos tribunais superiores a alegação de bem de família não se aplica as vagas de garagem de apartamento, somente aos apartamentos, nos termos da Súmula 449 do Superior Tribunal de Justiça.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Bauru, 17 de maio de 2023.

William Lelis Tamachunas
OAB/SP 394.993



Avaliação Mercadológica de imóvel urbano.

À quem interessar

Objeto: garagem , localizada no Residencial Terrazze Del Veneto , Avenida Nossa Senhora de Fátima , 16-60 Bairro Jardim América , da cidade de Bauru -SP

Área territorial : 1,82m²

Área construída : 9,55m²

Descrição : Vaga de garagem Dupla identificada pela numeração 83/84, localizada no subsolo do Terrazze Del Veneto , do apartamento 62 Torre 2 nº de matrícula 116.185 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru.

Levando em consideração , situação topográfica , localização , serviços públicos e conveniências que circundam o imóvel , o valor de comercialização é de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) , podendo haver uma variante de cerca de 5% sobre o valor para mais ou para menos na conclusão da venda.

Bauru , 17 de Janeiro de 2023.


Alceu Christiano Pereira Carvalho
CRECI. 68.162- F
Rua Ezequiel Ramos 06-59
Bauru-Centro

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avaliação para fins Judiciais

À pedido do Dr. William Tamachunas

De acordo com solicitação, apresentamos a avaliação de "Vaga dupla de garagem com respectivos números 83 e 84, localizada no sub solo do prédio residencial Terrazze Del Veneto, pertencente ao apartamento nº 62 da Torre 2 na Av. Nossa Senhora de Fátima nº 16-60 Bairro Jardim América CEP:17017-337 Bauru Sp.

- Área Territorial: 1,82m²

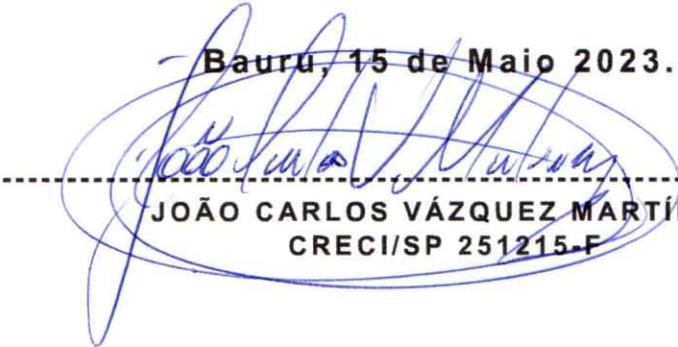
- Área Construída 9,55m²

Melhor descrito na matrícula de nº 116.185 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Bauru Sp.

Avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em cada vaga em R\$40.000,00 (Quarenta Mil reais).

Estabelecemos um intervalo de confiança de 10% (dez por cento) em relação ao valor encontrado, tanto para limite inferior e superior.

Bauru, 15 de Maio 2023.



JOÃO CARLOS VÁZQUEZ MARTÍNEZ
CRECI/SP 251215-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

Parecer Técnico - Saulo Ribeiro dos Santos – Inscrito sob o CRECI/SP nº 197.390 – F

- GARAGEM EM CONDOMINIO URBANO
- BAIRRO: JARDIM EUROPA
- CIDADE: BAURU / SP
- DESTINATÁRIO: A quem interessar.

JANEIRO - 2023

Saulo Ribeiro dos Santos- Creci/SP 197.390

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO: 17/01/2023

OBJETO DA AVALIAÇÃO: GARAGEM DE CONDOMIO URBANO

FINALIDADE: Determinação do valor para venda

METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado

LOCALIZAÇÃO: Avenida Nossa Senhora De Fatima; N° 16-60, Bairro Jardim América, CEP: 17.017-337 - Bauru - SP

AVALIAÇÃO FINAL:

VALOR TOTAL DO IMOVEL = R\$ 45.000,00

(Quarenta e Cinco mil reais)

INDICE

- I. **DADOS DO LOCAL AVALIADO..... fls. 04**
- II. **ESPECIFICAÇÕES GERAIS..... fls. 05**
- III. **CONCLUSÃO..... fls. 06**

I. DADOS DO LOCAL AVALIADO

Considerando a solicitação de Vossa Senhoria, a seguir passo a apresentar a as características bem como a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização da **GARAGEM** do imóvel solicitado.

Primeiramente cabe expor que a garagem do imóvel se encontra junto ao condomínio abaixo descrito:

RESIDENCIAL TERRAZZE DEL VENETO

AVENIDA NOSSA SENHORA DE FATIMA, N° 16-60, BAIRRO JARDIM AMÉRICA, CEP: 17.017-337, BAURU - SP.

Podendo sua localização ser acessada junto a rede mundial de computadores através do link a seguir:

encurtador.com.br/suzN5

II. ESPECIFICAÇÕES DO LOCAL AVALIADO

Trata-se de uma vaga de garagem devidamente identificada sob o numero: 83/84, localizada no subsolo do condomínio RESIDENCIAL TERRAZZE DEL VENETO, pertencente ao:

- ✓ APARTAMENTO 62;
- ✓ TORRE nº 02;
- ✓ NUMERO DE MATRICULA: 116.185 - REGULARMENTE INSCRITO NO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DE BAURU/SP

Ainda há de se ressaltar que a referida garagem submetida à avaliação possui as seguintes especificações:

- ✓ Área territorial: 1,82 m²;
- ✓ Área construída: 9,55 m²

III. CONCLUSÃO:

Daí porque, tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação:

**AVALIO O IMÓVEL QUANTO AO VALOR DE
COMERCIALIZAÇÃO EM R\$ 45.000,00 (QUARENTA E CINCO MIL
REAIS)**

podendo ainda seu valor variar em torno de 05% (cinco por cento) tanto para mais quanto para menos na conclusão da venda.

Bauru, 17 de janeiro de 2023.

**SAULO RIBEIRO DOS SANTOS
CRECI/SP 197.390 - F**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

7ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 2106-5919, Bauru-SP - E-mail: Bauru7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1010616-37.2019.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**
 Exequente: **Messias & Messias Confecções e Acessórios Ltda - ME**
 Executado: **Priscila Meneghetti**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JAYTER CORTEZ JUNIOR**

Vistos

I - Homologo para que produza os seus jurídicos e legais efeitos de direito a avaliação do imóvel, pelo maior valor obtido (R\$ 45.000,00 - p. 200).

II - Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

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

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.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

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

Para a realização do leilão, nomeio "**Fernando José Cerello G. Pereira**", leiloeiro oficial autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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.

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.

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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

7ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 2106-5919, Bauru-SP - E-mail: Bauru7cv@tjsp.jus.br

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 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.

- 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.

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

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.

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

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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

7ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14)
2106-5919, Bauru-SP - E-mail: Bauru7cv@tjsp.jus.br

do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

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

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

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intimem-se executados, 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.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Bauru, 15 de abril de 2024.

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