



**NOBRE CCE**  
IMÓVEIS

**Por solicitação do Sr. José Luiz Pereira Vizeu**

Apresentamos a avaliação do valor para comercialização dos imóveis situados no bairro Cruz Alta – Indaiatuba/SP, conforme segue:

Os imóveis encontram-se descritos e confrontados nas matrículas nº21943, nº40385 e nº40386 registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, com suas respectivas áreas de 72.600,00m<sup>2</sup>, 80.000,00m<sup>2</sup> e 43.031,32m<sup>2</sup>, totalizando 195.631,32m<sup>2</sup>.

Obs: Consta na área de 80.000m<sup>2</sup> um prédio industrial pré-moldado, com área construída de 5.055,00m<sup>2</sup>, não averbado na matrícula nº40385.

Considerando a localização e média de preços da região, avalio a totalidade de valores dos imóveis para fins de comercialização em R\$ 68.500.000,00(sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais).

Indaiatuba, 31 de janeiro de 2024



---

**Frederico Augusto Dias de Carvalho**

**CRECI nº 203787-F**

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 267748-F  
Celso Luiz Bracalente Junior



  
BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043895-J  
Celso Luiz Bracalente Junior

## Sumário

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
FINALIDADE DO LAUDO .....	3
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	3
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	3
DOCUMENTAÇÃO .....	3
LOCALIZAÇÃO .....	3
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	4
DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	6
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	6
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO .....	7
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO .....	7
CÁLCULO DO VALOR TOTAL .....	8
ENCERRAMENTO .....	8



BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043885-J  
Celso Luiz Bracalente Junior

## IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi solicitado por Dr Edson Conti, para atender seu cliente em exigências legais.

## FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo de avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Estrada Bairro Cruz Alta, Indaiatuba – SP, conhecido como Fazenda Santa Adelaide. A avaliação visa atender a exigências legais e fornece uma base sólida para decisões relacionadas à alienação do imóvel.

## OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

## CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui número na receita federal (Nirt): 7.217.355-6

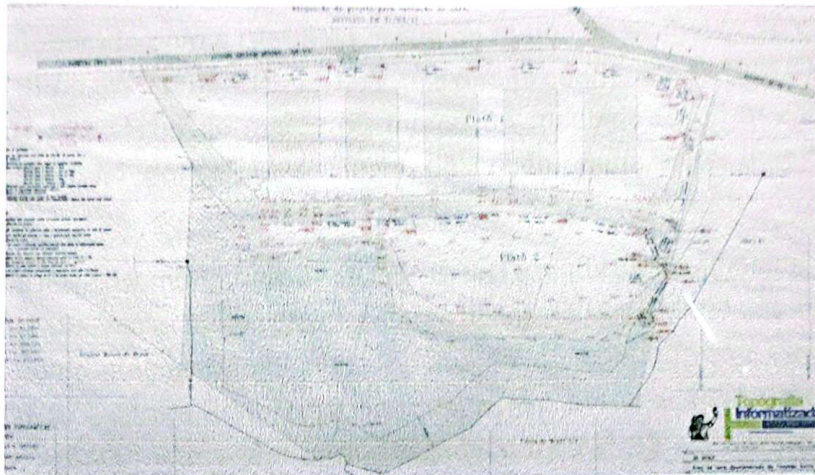
### LOCALIZAÇÃO

imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Estrada Bairro Cruz Alta, S/N, no município de Indaiatuba – SP com Cep: 13330-000, com nome de: Fazenda Santa Adelaide

Área total: 8,0 ha



BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043895-J  
Celso Luiz Bracalente Junior



### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região de Indaiatuba, sendo sua via principal de acesso, a estrada general Motors. A via é contemplada por imóveis industriais, havendo também condomínios industriais. E ficando ao lado do Laboratório de Emissões CPCA0 da General Motors. bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica
- Iluminação pública
- Reder de telefone
- Coleta de lixo
- Rede de abastecimento de água
- Vias afastadas

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

rata-se de um imóvel industrial composto por três matrículas, abrangendo tanto o terreno quanto um barracão semiconstruído, com algumas melhorias já realizadas. O acesso ao imóvel é facilitado por uma via pavimentada, o que contribui para a sua valorização e potencial de uso.

ÁREA B2 (remanescente) desmembrada da Gleba B, da Fazenda Santa Adelaide, situada no bairro Cruz Alta, neste município e comarca de Indaiatuba, com a seguinte descrição: tem início no ponto 8A situado no canto de divisa da Estrada Municipal IDT - 372 e a área B1 de propriedade do sr. Walter Gimenes Felix e o sr. Emilio W. Tortosa Gimenes, confrontando com a referida Gleba segue do marco 8A ao marco 6A medindo 305,64 m no rumo NE 33° 15' 14" SW, deflete a direita e confrontando com a propriedade de Toyota do Brasil S/A segue do marco 6A ao

  
BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043895-J  
Celso Luiz Bracalente Junior

marco 8c medindo 141,65 m em curva passando pelo eixo do córrego, deflete a direita e confrontando com a Gleba B3 segue do marco 8c ao marco 8B medindo 330,93 m no rumo SW 21° 49' 40" NE, deflete a direita confrontando com a Estrada Municipal IDT 372 segue do marco 8B marco 8A medindo 90,86 m em curva, chegando assim ao ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 43.031,32 m<sup>2</sup>

Uma gleba de terra desmembrada da GLEBA B, da Fazenda Santa Adelaide, situada no Bairro Cruz alta, neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas e confrontações: Tem início no marco de confrontação da Estrada Municipal IDT 372 com a área remanescente, segue por esta estrada por uma distância de 278,33 metros, em rumo magnético de 72° 15' 49" NW, deflete à esquerda e segue por uma distância de 103,48 metros em rumo magnético de 8° 35' 11" SE até encontrar o valo que divide com Emilio Ruz Peres, segue por esse valo por uma distância de 181,90 metros até encontrar uma cerca de arame, segue por essa cerca por uma distância de 36,42 metros em rumo magnético de 35° 21' 26" SE, até encontrar o córrego, segue por esse córrego acima por uma distância de 251,07 metros até encontrar um marco de concreto, confronta neste trecho com a General Motors do Brasil, segue a partir deste marco em rumo magnético de 36° 14' 49" NE por uma distância de 397,62 metros confrontando com a área remanescente, até encontrar o marco inicial desta descrição, totalizando a área de 72.600,00m<sup>2</sup> ou 3,00 alqueires ou ainda 7,26 ha.

Um terreno contendo a área de 80.000 metros quadrados, situado neste município e comarca de Indaiatuba, designado como AREA B3, desmembrado da Fazenda Santa Adelaide, no bairro Cruz Alta, possuindo a seguinte descrição: tem início no ponto 8B situado no canto de divisa da Estrada Municipal IDT 372 e a Gleba B2 de propriedade do Sr. Walter Gimenes Felix e o Sr. Emilio W. Tortosa Gimenes, confrontando com a referida Gleba segue do marco 8B ao marco 8C medindo 330,93 metros no rumo NE 21° 49' 40" SW; deflete à direita e confrontando com a propriedade de Toyota do Brasil S/A segue do marco 8C ao marco 6 medindo 167,33 m em curva passando pelo eixo do córrego; deflete a direita e confrontando com a General Motors do Brasil S/A segue do marco 6 ao marco 7 medindo 118,00 m em curva passando pelo eixo do córrego, deflete a direita e segue do marco 7 ao marco 8 medindo 384,77 m no rumo SW 48° 09' 19" NE, deflete a direita e segue do marco 8 ao marco 8B medindo 181,73 m em curva chegando assim ao ponto inicial desta descrição, perfazendo a citada área de 80.000 metros quadrados.

Para uma avaliação mais precisa do imóvel, consideramos as áreas das três matrículas envolvidas. A matrícula número 21.943 possui uma área de 72.600 m<sup>2</sup>, a matrícula número 40.385 abrange uma área de 80.000 m<sup>2</sup>, e a matrícula número

  
BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043895-J  
Celso Luiz Bracalente Junior

40.386 tem uma extensão de 43.031,32 m<sup>2</sup>. Ao somar estas áreas, chegamos a um total de 195.631,32 m<sup>2</sup>. Esta dimensão significativa oferece um vasto potencial para diversos tipos de empreendimentos e representa uma oportunidade valiosa no mercado imobiliário.

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, conforme se verifica nas plantas anexas, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização próximo a condomínios industriais, e de outros como Toyota do Brasil S/A a General Motors - Laboratório de Emissões CPCA, Indalatuba-SP Brasil, demonstrando seu potencial devido as empresas que se encontram na redondeza

#### DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

#### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Considerando as particularidades do imóvel em questão, localizado ao lado da General Motors e Toyota, e o comportamento do mercado imobiliário da região, este laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653-2:2011. De acordo com o item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, e o item 9.2.3 – Tabela 5, este laudo possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.



BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043895-J  
Celso Luiz Bracalente Junior

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de **julho de 2024** na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

#### Fatores Utilizados:

**Fator Transposição:** Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:  $Ft = Ia/Ic$ , onde:

$Ft$  = Fator Transposição

$Ia$  = índice local do avaliando e  $Ic$  = índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual a 100;

**Fator Oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa/elasticidade da oferta;

A construção existente sobre o imóvel avaliando, está paralisado e por isto não foi considerada como elemento de pesquisa para imóveis semelhantes, tendo sido pesquisados somente imóveis com as mesmas características (lotes vagos).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, foram obtidos elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo como anexo.

  
BRACALENTE IMÓVEIS  
CRECI/SP nº 043895-J  
Celso Luiz Bracalente Junior

**CÁLCULO DO VALOR TOTAL**

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno:

**VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 328,87/m<sup>2</sup>**

**VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (\*) = R\$ 950,00/m<sup>2</sup>**

Para a determinação do valor total do imóvel aplicaremos a fórmula abaixo:

**VALOR IMÓVEL = VT + VE**

Sendo:

**VT → Valor do terreno = (área terreno x valor unitário terreno)**

**VE → Valor da Edificação = (área edificação x valor unitário edificação)**

**VALOR IMÓVEL = {(195.631,30 x R\$ 328,87) + (5.000 x 950,00)}**

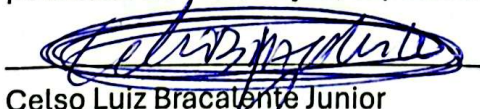
**VALOR IMÓVEL = R\$ 69.087.265,63**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL= R\$ 62.178.539,07** (sessenta e dois milhões, cento e setenta e oito mil, quinhentos e trinta e nove reais e sete centavos).

A determinação do valor do imóvel foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram considerados imóveis similares na mesma região, levando em conta fatores como localização, infraestrutura, e características específicas de cada propriedade. Este método garante uma avaliação precisa e justa, refletindo o valor real de mercado.

**ENCERRAMENTO**

Concluimos que o valor total do imóvel, incluindo o terreno e as construções semiconstruídas, é de **R\$ 62.178.539,07** (sessenta e dois milhões, cento e setenta e oito mil, quinhentos e trinta e nove reais e sete centavos). Este valor foi calculado com base em uma análise detalhada do mercado imobiliário local, considerando a infraestrutura disponível e as condições econômicas atuais. Recomendamos que este valor seja utilizado como referência para futuras negociações ou decisões relacionadas à alienação do imóvel. Acreditamos que o imóvel possui um grande potencial de valorização, especialmente devido à sua localização e infraestrutura



Celso Luiz Bracalente Junior

**BRACALENTE IMOVEIS**

**CRECI/SP nº 267748-F**

**Contribuinte;**

JOSÉ OSVALDO DE CARVALHO

Contribuinte CCIR nº 6240980108123 / 9500762424202 / 9500764152609

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme solicitação, segue o Laudo de avaliação mercadológica, sito Rua General Motors, S/N, Cep 13.330-000, Indaiatuba, imóveis cadastrados sob a matrícula nº 21.943 / 40.386 / 40.385 livros 2 do Cartório de Registo de Imóveis de Indaiatuba/SP

**Descrição:**

PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

**CARACTERÍSTICAS:**

- UMA GLEBA DE TERRA "B" com 72.600,00M<sup>2</sup>
- UMA GLEBA DE TERRA "B2" com 4 3.031,32M<sup>2</sup>
- UMA GLEBA DE TERRA "B3" com 80.000,00 M<sup>2</sup>



Por isso tomando-se por base o mercado imobiliário atual, nosso departamento comercial estudo e avaliou o presente imóvel:

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA É R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais)**

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos a Imobiliária Home Brokers, CRECI da 2a. Região sob nº 31015J assina e certifica este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Jundiaí, 30 de julho de 2024

  
-----  
Home Brokers Imobiliária

**RODRIGO FERREIRA****CORRETOR DE IMÓVEIS****CRECI: 102.662**

RUA CAPITÃO CASSIANO RICARDO DE TOLEDO, 191, SALA 2306, EDIFÍCIO GOLDEN OFFICE, CHACARA URBANA, JUNDIAÍ/SP

Jundiaí, 31 de julho de 2024

JOSÉ OSVALDO DE CARVALHO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Descrição do imóvel:**

**Local:** Rua General Motors, S/N, Cep 13.330-000, Indaiatuba, imóveis cadastrados sob a matrícula nº 21.943 / 40.386 / 40.385 livros 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

**Tipo:** Lote de Terreno

Terreno 1 com área total de 72.600,00 m<sup>2</sup>

Terreno 2 com área total de 43.031,32 m<sup>2</sup>

Terreno 3 com área total de 80.000,00 m<sup>2</sup>

Totalizando uma área de 195.631,32 m<sup>2</sup>

**Valores de Avaliação:**

Pela pesquisa de mercado, e levando em consideração que o imóvel está alinhado com o valor de mercado a avaliação total dos 3 terrenos totalizando uma área de 195.631,32 m<sup>2</sup>, em R\$ 357,00 (trezentos e cinquenta e sete reais) o metro quadrado totalizando:

**R\$ 69.840.381,24 (sessenta e nove milhões oitocentos e quarenta mil trezentos e oitenta e um reais e vinte e quatro centavos)**

Atenciosamente

\_\_\_\_\_  
RODRIGO FERREIRA (Creci: 102.662)


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

COMARCA de Indaiatuba

FORO DE INDAIATUBA

5ª VARA CÍVEL

Rua Ademar de Barros, 774, ., Centro - CEP 13330-130, Fone:

(19)3309-2720, Indaiatuba-SP - E-mail: Indaiatuba5cv@tjsp.jus.br

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

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo Digital n.º:	<b>0003501-57.2024.8.26.0248</b>
Classe - Assunto	<b>Cumprimento de sentença - Condomínio</b>
Exequente:	<b>JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU e outro</b>
Executado:	<b>Jose Oswaldo de Carvalho e outros</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THIAGO MENDES LEITE DO CANTO**

Vistos

Trata-se de cumprimento de sentença cujo objeto é a alienação judicial dos imóveis registrados sob as matrículas n.º 21.943, n.º 40.385 e n.º 40.386, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

Considerando que as partes manifestaram-se pela inviabilidade da venda extrajudicial dos imóveis, ainda que reconhecendo que essa modalidade poderia ser benéfica para todos os envolvidos, determino o prosseguimento do presente incidente, cujo objetivo é a homologação do valor dos imóveis e a promoção do leilão.

Nesse passo, observo que foram apresentadas quatro avaliações dos imóveis em questão. A avaliação constante às fls. 56 atribuiu aos três imóveis o valor de R\$ 68.500.000,00 (sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais). A avaliação às fls. 63/70 indicou o valor de R\$ 62.178.539,07 (sessenta e dois milhões, cento e setenta e oito mil, quinhentos e trinta e nove reais e sete centavos). A avaliação às fls. 71/72 apontou o valor de R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais). Por fim, a avaliação constante às fls. 73 estabeleceu o valor de R\$ 69.840.381,24 (sessenta e nove milhões, oitocentos e quarenta mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e quatro centavos).

Verifica-se que as avaliações apresentadas são válidas, porquanto assinadas por corretores devidamente credenciados, e não apresentam discrepâncias significativas que justifiquem a desconsideração de qualquer delas. Assim, considerando que a divergência entre os valores apresentados é mínima e que todas as avaliações foram realizadas por profissionais competentes, fixo o valor de avaliação dos três imóveis com base na média aritmética dos valores apresentados.

Nesse sentido:



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

COMARCA de Indaiatuba

FORO DE INDAIATUBA

5ª VARA CÍVEL

Rua Ademar de Barros, 774, ., Centro - CEP 13330-130, Fone:

(19)3309-2720, Indaiatuba-SP - E-mail: Indaiatuba5cv@tj.sp.jus.br

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

*"OBRIGAÇÃO DE FAZER – Extinção de condomínio – Arbitramento de aluguéis – Sentença que julgou procedentes os pedidos, para fixar o aluguel no valor mensal de R\$ 1.200,00 e condenar o réu no pagamento de metade dos valores dos aluguéis, a contar da citação e até que o ocorra a efetiva entrega das chaves à autora – Irresignação do réu, que alega ter tentado por diversas vezes a entrega das chaves – Descabimento – Chaves que, havendo recusa da autora em recebê-las, deveriam ter sido depositadas em juízo – Termo final que deve se estender até a data do depósito comprovado das chaves em juízo – Precedentes - Alegação de necessidade de perícia judicial para arbitramento dos aluguéis – Desnecessidade – Realização de perícia técnica que se afigura desnecessária, bastando a estimativa média do valor de mercado e locatício do bem, por meio de pareceres técnicos fornecidos por corretores/peritos imobiliários – Autora que apresentou três avaliações do imóvel, realizada por corretores imobiliários, apontando o valor de mercado e locatício do imóvel – Apelação que não juntou nenhum parecer técnico, nem impugnou de forma técnica, o valor indicado - Aluguéis arbitrados com razoabilidade - Sentença mantida - Recurso desprovido." (TJ-SP - AC: 10041915020208260526 SP 1004191-50.2020.8.26.0526, Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 19/10/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/10/2022)*

Diante das avaliações apresentadas e visando estabelecer um valor equitativo para o leilão, homologo a média aritmética dos valores indicados, fixando o valor dos três imóveis em R\$ 66.629.730,08 (sessenta e seis milhões, seiscentos e vinte e nove mil, setecentos e trinta reais e oito centavos).

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.

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

A contraprestação pelo trabalho desenvolvido pelo leiloeiro fica desde já fixada em 5% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance consoante dispõe o art. 266 das NSCGJ.

Fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico, nos termos dos artigos 267 e 268 das NSCGJ, após a aceitação do lance (Provimento 17/2016).

Nos moldes do art. 269 do Provimento 19/2021, anoto que o auto de



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

COMARCA de Indaiatuba

FORO DE INDAIATUBA

5ª VARA CÍVEL

Rua Ademar de Barros, 774, ., Centro - CEP 13330-130, Fone:

(19)3309-2720, Indaiatuba-SP - E-mail: Indaiatuba5cv@tjsp.jus.br

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

arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 desse mesmo provimento.

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, que deverá ser publicado pelo menos 5 (cinco) antes da data marcada para o leilão, tudo o quanto previsto nos incisos do art. 886 do CPC, e que as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 273 das NSCGJ.

Outrossim, nos termos do artigo 262 do Provimento 19/2021, em segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo) e, quando houver incapaz, lances inferiores a 80%, nos termos do art. 896 do CPC.

Por fim, em observância ao Provimento CG 19/2021, que alterou o art. 251 e o art. 251-A das NSCGJ, para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar como o leiloeiro público o **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, cadastrado na Jucesp sob o nº N°. 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma HASTA VIP - [WWW.HASTAVIP.COM.BR](http://WWW.HASTAVIP.COM.BR), o qual foi intimado, nesta data, via portal eletrônico, para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s).

Considerando que já houve homologação do valor dos imóveis, intime-se o leiloeiro para que providencie os atos necessários para a realização do leilão eletrônico, nos termos do art. 879, II, do CPC, **devendo comunicar este juízo das datas designadas, com antecedência mínima de 60 dias.**

Intime-se.

Indaiatuba, 02 de setembro de 2024

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