

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

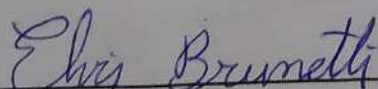
Apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à em zona rural do Distrito e Município de Pedro de Toledo, Comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, denominada "Sítio Empax II", conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 20.932-10 m<sup>2</sup> (vinte mil, novecentos e trinta e dois metros e dez centímetros quadrados) de terreno, com as seguintes medidas e confrontações, Tem início no marco 6f (seis F) situado na lateral de uma estrada particular de servidão existente, deste segue por uma linha reta medindo 164,64 ms. (cento e sessenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco F.G., deste deflete á esquerda e segue em reta medindo 90,24 ms. (noventa metros e vinte e quatro centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco F.H., deste deflete á esquerda e segue em reta medindo 153,88 ms. (cento e cinqüenta e três metros e oitenta e oito centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco 7F (sete F), este situado na lateral da estrada particular de servidão existente, deste deflete á esquerda e segue pela referida estrada medindo 193,34 ms. (cento e noventa e três metros e trinta e quatro centímetros) em vários segmentos até o marco 6F (seis F), marco este que deu início a presente descrição, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, São Paulo, sob o número de matrícula 8.347.

O imóvel está cadastrado no Incra, em área maior, sob nº 642.061.007.714-6, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 67.192,04 (sessenta e sete mil, cento e noventa e dois reais e quatro centavos).

São Paulo, 10 de junho de 2020.



Elvis Brunetti  
CRECI nº 163.104

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

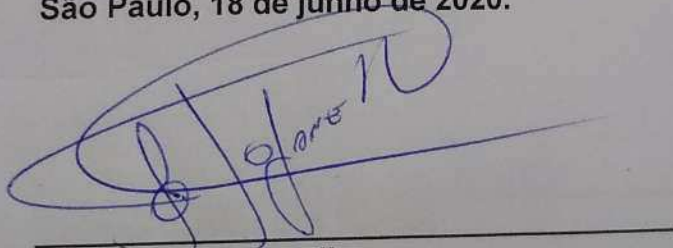
Apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à em zona rural do Distrito e Município de Pedro de Toledo, Comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, denominada "Sítio Empax II", conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 20.932-10 m<sup>2</sup> (vinte mil, novecentos e trinta e dois metros e dez centímetros quadrados) de terreno, com as seguintes medidas e confrontações, Tem início no marco 6f (seis F) situado na lateral de uma estrada particular de servidão existente, deste segue por uma linha reta medindo 164,64 ms. (cento e sessenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco F.G., deste deflete á esquerda e segue em reta medindo 90,24 ms. (noventa metros e vinte e quatro centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco F.H., deste deflete á esquerda e segue em reta medindo 153,88 ms. (cento e cinqüenta e três metros e oitenta e oito centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco 7F (sete F), este situado na lateral da estrada particular de servidão existente, deste deflete á esquerda e segue pela referida estrada medindo 193,34 ms. (cento e noventa e três metros e trinta e quatro centímetros) em vários segmentos até o marco 6F (seis F), marco este que deu início a presente descrição, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, São Paulo, sob o número de matrícula 8.347.

O imóvel está cadastrado no Incra, em área maior, sob nº 642.061.007.714-6, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 75.983,52 (setenta e cinco mil, novecentos e oitenta e três reais e cinquenta e dois centavos).

São Paulo, 18 de junho de 2020.



Jose Oscar Tofanello  
CRECI nº 150.101 F



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

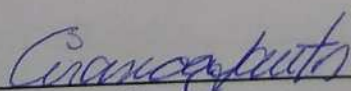
Apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à em zona rural do Distrito e Município de Pedro de Toledo, Comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, denominada "Sítio Empax II", conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 20.932,10 m<sup>2</sup> (vinte mil, novecentos e trinta e dois metros e dez centímetros quadrados) de terreno, com as seguintes medidas e confrontações, Tem início no marco 6f (seis F) situado na lateral de uma estrada particular de servidão existente, deste segue por uma linha reta medindo 164,64 ms. (cento e sessenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco F.G., deste deflete á esquerda e segue em reta medindo 90,24 ms. (noventa metros e vinte e quatro centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco F.H., deste deflete á esquerda e segue em reta medindo 153,88 ms. (cento e cinqüenta e três metros e oitenta e oito centímetros) confrontando com terras da Construtora Nakashima Comércio e Indústria LTDA. Até o marco 7F (sete F), este situado na lateral da estrada particular de servidão existente, deste deflete á esquerda e segue pela referida estrada medindo 193,34 ms. (cento e noventa e três metros e trinta e quatro centímetros) em vários segmentos até o marco 6F (seis F), marco este que deu início a presente descrição, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, São Paulo, sob o número de matrícula 8.347.

O imóvel está cadastrado no Incra, em área maior, sob nº 642.061.007.714-6, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 72.425,06 (setenta e dois mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e seis centavos).

São Paulo, 10 de junho de 2020.

  
\_\_\_\_\_  
Ciranca Cutrim dos Santos  
CRECI nº 158.186

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

14ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -

CEP 04795-100, Fone: (11) 5541- 8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1017366-68.2019.8.26.0002**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**  
 Exequente: **Hospital Sepaco Serviço Social da Indústria do Papel Papelão e Cortiça do Estado de São Paulo**  
 Executado: **Peeqflex Embalagens Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ALEXANDRE BATISTA ALVES**

Vistos.

1) Diante das avaliações trazidas a fls. 169/184, homologo os valores apresentados pelo preço médio de cada imóvel, conforme a seguir discriminado:

- A) Imóvel sob o número da matrícula 8.346: R\$ 91.151,24
- B) Imóvel sob o número da matrícula 8.347: R\$ 71.866,87
- C) Imóvel sob o número da matrícula 8.348: R\$ 85.376,18
- D) Imóvel sob o número da matrícula 8.349: R\$ 74.462,57
- E) Imóvel sob o número da matrícula 8.350: R\$ 112.649,27

2) Promova a exequente a juntada de planilha do débito atualizado em 5 (cinco) dias, bem como manifestando acerca de eventual excesso de penhora em relação ao débito que se discute no presente feito e/ou exclusão de alguns dos imóveis para a realização da hasta pública.

3) Desde já defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias o primeiro e 20 (vinte) 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 % (sessenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80 % (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. fls. 186

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 leiloeiro oficial o Sr. **Eduardo Jordão Boyadjian**, que, conforme consta, é 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.

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 tributário 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].<sup>fls. 187</sup>

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

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 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, intime-se a executada, na pessoa de sua advogada, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela 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 leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

São Paulo, 23 de junho de 2020.

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