

**AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUAÍRA – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 1000734-51.2021.8.26.0210**

CAMPOFERT COMÉRCIO INDÚSTRIA EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA, em **recuperação judicial**, já devidamente qualificada nos autos da **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA**, em face de **CASSIANO RICARDO MATEUS**, igualmente qualificado, por seus advogados que esta subscreve, vem respeitosamente, em atenção à r. decisão de fls. 449, expor e requerer o seguinte.

I - DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA

Inicialmente, requer o recebimento da presente minuta como tempestiva, tendo em vista a impossibilidade de protocolo em momento anterior, devido à indisponibilidade do sistema de peticionamento eletrônico conforme certidão disponibilizada no site deste e. Tribunal (em anexo).

Conforme decisão de fls. 389, **foi deferida a penhora 50% (cinquenta por cento) do imóvel constante da matrícula nº 1.666 do CRI de Capinópolis/MG, devidamente averbada na matrícula do imóvel**, conforme R-06 da matrícula atualizada juntada aos autos (fls. 405/408).

Dessa forma, requer a juntada de 3 (três) avaliações do imóvel penhorado, a fim de prosseguir com a adjudicação do bem, cujo valor médio segue descrito abaixo:

- **Avaliação 1** - Kaique Abraão, CRECI/SP: 288-362-F = R\$107.640,00 (cento e sete mil reais);





- **Avaliação 2** - Ligia Maria de Freitas Cyrino, CRECI/SP: 177-073-F = R\$110.000,00 (cento e dez mil reais);
- **Avaliação 3** - Antônio Franciso da Silva, CRECI/SP: 06-605 = R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Assim, **o valor médio das avaliações de mercado do imóvel penhorado é de R\$112.546,66 (cento e doze mil, quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos).**

Dessa forma, apresentadas as avaliações de mercado, **a exequente pugna pela alienação do bem penhorado**, sendo que providenciará o necessário para sua efetivação.

Assim, requer seja designada HASTA PÚBLICA para seja realizado o leilão do bem imóvel constricto nos termos do artigo 881, §1º do CPC.

Ainda com fundamento no 881 do Código de Processo Civil e Provimentos CG nº 1625/2009 e nº 16/2021, serve para indicar e requerer que o Leilão seja presidido 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.jus.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 site eletrônico no endereço www.albertomacedoleiloes.com.br, devidamente homologado pelo TJ/SP.

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.

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.

Por fim após deferida a indicação 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.

Nesses termos, pede deferimento.

Conceição das Alagoas/MG, 25 de novembro de 2.024.

Mauro H. O. Côbo

OAB-MG 98.141



(34) 3321-3000
(34) 9 9877-3000



contato@maurocobo.adv.br
www.maurocobo.adv.br



Rua Benedito Lima, n. 824
Conceição das Alagoas, MG

Conclui-se, com relação ao presente imóvel entendemos que o valor de mercado no mês de novembro de 2024, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do imóvel, descrito 1ª CRI DE

CAPINÓPOLIS-MG, MATRÍCULA Nº 1.666 “*URBANO, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiacu (MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390,00 m²*”, é de aproximadamente **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais).

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

São Paulo – SP, 03 novembro de 2024

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA – CRECI nº 177073-F





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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-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: **F0990EBD9B**

Data/hora de emissão: **4 de novembro de 2024 às 17h45m44s**

Válida até: **17h45m44s de 4 de dezembro de 2024**

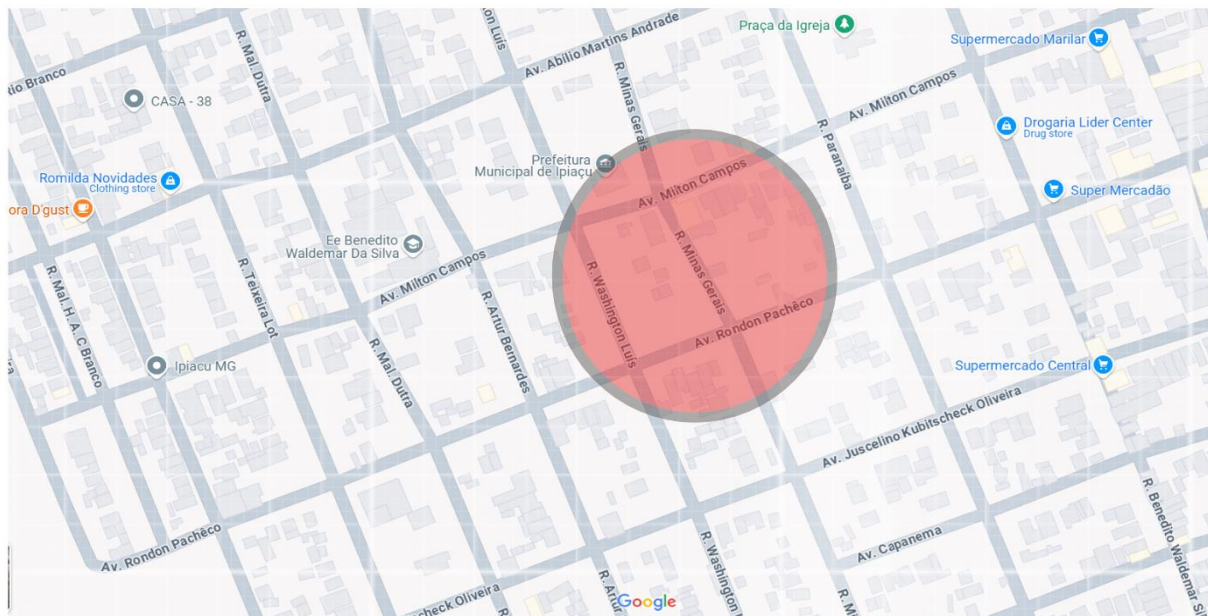
Certidão expedida gratuitamente.

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.



**MOTIVO: APRESENTAÇÃO EM PROCESSO JUDICIAL PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL
PROCESSO Nº 1000734-51.2021.8.26.0210**



Avaliamos o imóvel objeto da presente avaliação, **MATRÍCULA 1.666 1ª CRI DE CAPINÓPOLIS-MG IMÓVEL:** “*URBANO, sem benfeitorias, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiacú (MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390M².*”

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAPINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 054114.2.0001666-82

male:scout

Section

1-666

01

Capinópolis, 18 de outubro de 1996

IMÓVEL URBANO, sem benfeitorias, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiacu(MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno n° 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390,00 m2 (trezentos e noventa metros quadrados), medindo: 15,00 (quinze) metros de frente para a Avenida Rondon Pacheco; 15,00 (quinze) metros aos fundos, dividindo com o lote n° 05; 26,00 (vinte seis) metros do lado direito, dividindo com o lote n° 02; e, finalmente, 26,00 (vinte seis) metros do lado esquerdo, dividindo com o lote n° 04; PROPRIETÁRIO:

O imóvel em questão, localizado na cidade de Ipiacu (MG), na Comarca de Capinópolis, foi avaliado com base na Certidão de Matrícula, considerando apenas o terreno. A área



CRECI SP
Nº 288-362-F

total do lote é de 390,00 m², situada no lote nº 03, quadra 09, em frente à Avenida Rondon Pacheco e divisas descritas conforme a matrícula.

Como não foi possível localizar anúncios de terrenos na região para fins comparativos, fizemos contato com imobiliária no local do imóvel, denominada, imobiliária Boa Sorte, representada pela atendente Lorrane, que pode ser contatada pelo telefone (34) 3263-2422. E sendo a única a ser encontrada.

À avaliação baseou-se no valor informado pela imobiliária, onde terrenos de 253 m² (11x23 metros) estão sendo comercializados por R\$ 70.000,00, resultando em um valor médio de **R\$ 276,00** por metro quadrado.

Com essa referência, o valor estimado para o terreno de 390 m² é de aproximadamente **R\$ 107.640,00**. Esta análise preliminar considera apenas o valor médio do metro quadrado, excluindo eventuais variações relacionadas às características específicas do lote ou melhorias no terreno.

Importante salientar que a presente avaliação não levou em consideração a divisão do imóvel e suas fronteiras, mas apenas a documentação apresentada pelo interessado, ou seja, a **Certidão de Matrícula** do imóvel, sendo obtido o valor médio do M² com base em anúncios da rede mundial de computadores. **SEM VISITA TÉCNICA**

Ademais, a presente avaliação, para ser mais precisa, necessitaria de uma visita ao imóvel para levar em conta as suas particularidades. **Assim, é importante deixar claro que a avaliação em questão foi realizada apenas com análise de dados frios do imóvel, ou seja, sua metragem conforme descrição na matrícula.**

O presente parecer foi confeccionado com base na matrícula do imóvel, **NÃO** levando em consideração o estado do imóvel, padrão construtivo, acabamento, benfeitorias, ou seja, **este profissional não esteve no imóvel**, de modo que o valor atribuído considerou apenas e tão somente a possível metragem

CONCLUSÃO

Entendemos que o valor do imóvel, da presente avaliação, em novembro de 2024. IMÓVEL URBANO, sem benfeitorias, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiacú (MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390M². O valor é de **APROXIMADAMENTE, R\$ 107.640,00**. (cento e sete mil, seiscentos e quarenta reais), sendo o valor médio do M.² do na região é de **APROXIMADAMENTE R\$ 276,00**(duzentos e setenta e seis reais).

São Paulo – SP, 04 de novembro de 2024



CRECI^{SP}
Nº 288-362-F

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP Nº 288.362-F



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-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: **C241051D1E**

Data/hora de emissão: **4 de novembro de 2024 às 17h42m49s**

Válida até: **17h42m49s de 4 de dezembro de 2024**

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.

SOLICITANTE: DR. MAURO HENRIQUE DE OLIVEIRA COBO

REFERENTE: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL IPIAÇU-(MG)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAPINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CNM: 054114.2.0001666-82

matrícula 1.666	folha 01	Capinópolis, 18 de outubro de 19 96
---------------------------	--------------------	-------------------------------------

IMÓVEL URBANO, sem benfeitorias, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiacu(MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390,00 m2 (trezentos e noventa metros quadrados), medindo: 15,00 (quinze) metros de frente para a Avenida Rondon Pacheco; 15,00 (quinze) metros aos fundos, dividindo com o lote nº 05; 26,00 (vinte seis) metros do lado direito, dividindo com o lote nº 02; e, finalmente, 26,00 (vinte seis) metros do lado esquerdo, dividindo com o lote nº 04; **PROPRIETÁRIO**: HOMERO MATEUS, agricultor, C. de Identidade RG nº M-2.595.109 (SSP-MG), casado com MARIA DE FÁTIMA MATEUS, do lar, C. de Identidade RG nº M-6.588.592 (SSP-MG), brasileiros, cônjuges, casados sob o regime de comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 182.539.036-34, residentes e domiciliados em Ipiacu(MG), na Rua Teixeira Lott nº 306; **PROCEDÊNCIA**: por compra a Maria das Dores Mateus; **REGISTRO ANTERIOR**: R.2-25.310, de 09/06/93, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba. Aberta a presente matrícula a requerimento da interessada, instruído com a documentação hábil, protocolado neste Registro hoje, no livro 1-A, folha 74vº, sob nº 6428; Dou fé.

A oficial, *Isaura Pereira de Paula da*

.....

R.01-1.666 - Capinópolis, 18/outubro/96 - Protocolo - Livro 1-A, folha 74vº, sob nº 6429 - **DOAÇÃO** - Conforme escritura pública do dia 14/10/96, lavrada às fls. 02/vº, do livro 16, do Cartório de Paz e Notas de Ipiacu(MG), HOMERO MATEUS e sua mulher, MARIA DE FÁTIMA MATEUS, já qualificados, DOARAM A TOTALIDADE DO IMÓVEL da presente matrícula, estimado por R\$-1.500,00 (um mil e quinhentos reais), aos menores púberes, CASTERLAILE IZIDÓRIO MATEUS, C. de Identidade RG nº M-10.031.464 (SSP-MG), inscrito no CPF sob nº 033.705.166-67 e CASSIANO RICARDO MATEUS, C. de Identidade RG nº M-6.588.593 (SSP-MG), ambos brasileiros, solteiros, estudantes, residentes e domiciliados em Ipiacu(MG), na Rua Teixeira Lott, nº 306, assistidos por seus pais Homero Mateus e Maria de Fátima Mateus, já qualificados; Dou fé.

A oficial, *Isaura Pereira de Paula da*

Matrícula 1.6

De acordo com a solicitação para avaliação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização de um imóvel assim descrito imóvel, descrito **1ª CRI DE CAPINÓPOLIS-MG, MATRÍCULA Nº 1.666** "URBANO, situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiacu (MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de **390M²**."

Em pesquisa de mercado realizada com corretores que trabalham com imóveis na mesma localização, recebi a informação de que existem imóveis com valor de **R\$ 100,00 a R\$ 400,00M²**, para **terreno**, dependendo do acabamento, divisões, localização e tamanho do imóvel.

Este valor serve como referência média, podendo o valor final ser ajustado para cima ou para baixo conforme especificações do terreno ou fatores econômicos locais. Esta abordagem, apesar de limitada pela falta de dados estatísticos mais amplos, permite uma avaliação preliminar confiável baseada no mercado local atual.

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas, com levantamento da **Certidão de Matrícula** do Imóvel, este corretor declara que não esteve **em diligência in loco**. Importante esclarecer ao interessado que sendo necessário, poderá ser realizada visita ao imóvel para verificar seu estado de conservação.

A presente avaliação levou em consideração apenas o valor do **M²** quadrado praticado na região do imóvel, buscando informações de imóveis semelhantes e tirando a média de preço.

Chegamos à conclusão de que o valor de mercado em novembro de 2024, para imóvel, descrito no **1ª CRI DE CAPINÓPOLIS-MG, MATRÍCULA Nº 1.666 IMÓVEL**: *“situado na Avenida Rondon Pacheco, na cidade de Ipiaçu (MG), desta Comarca de Capinópolis-(MG), constituído do lote de terreno nº 03 (três) da quadra 09, formada pelas Ruas Minas Gerais e Washington Luiz, Avenidas Milton Campos e Rondon Pacheco, com a área de 390M², é de APROXIMADAMENTE R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).*

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

São Paulo – SP, 01 de novembro de 2024



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: **EFA496E4E7**

Data/hora de emissão: **4 de novembro de 2024 às 17h43m23s**

Válida até: **17h43m23s de 4 de dezembro de 2024**

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.