

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Lins.

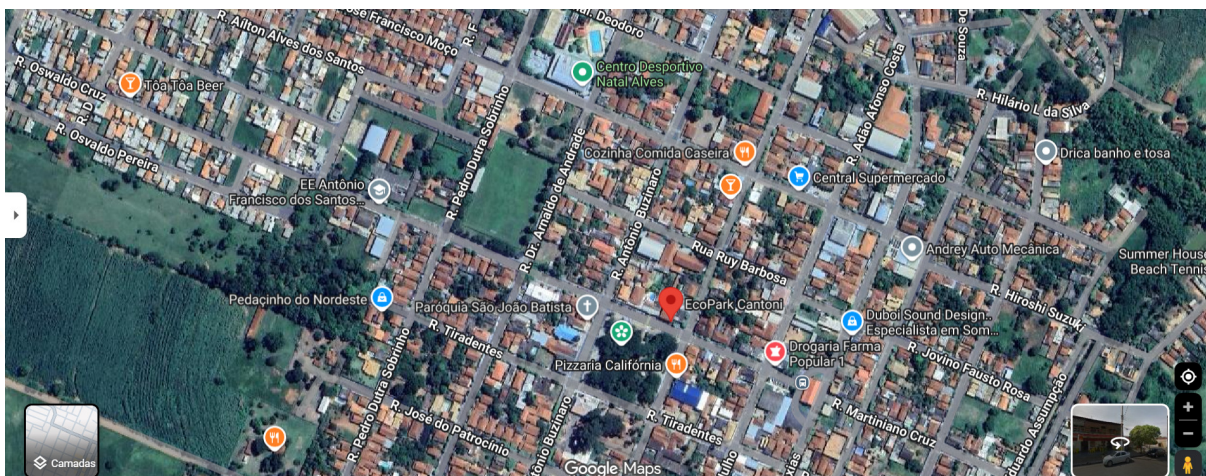
PROCESSO

Processo nº: 0003233-72.2024.8.26.0322 2ª Vara Cível do Foro de Lins
Exequente: Lucas da Silva Ferreira

O IMÓVEL

Um terreno, designado como lote nº 16 (dezesseis) da quadra "Z" do bairro Eco Park Cantoni, localizado à Avenida Antonio Rodolpho Cantoni, Guaiçara, São Paulo, com área total de 308,00m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 56.516 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Lins.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP
WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA
OFICIAL

Valide aqui este documento: [Luz Gama, 865 - Centro - Lins - SP - CEP 16.400-080 - Fone: \(14\) 3532-3287 e-mail: regimoveis@terra.com.br](https://luz.gama.865-Centro-Lins-SP-CEP-16400-080-Fone-1413532-3287-e-mail-regimoveis@terra.com.br)



1199253C30156720C4SUA826Y

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSWQ4-CYEJ8-UJB71-V2FAC>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

REGISTRO GERAL		CNM: 119925.2.0056516-70	
LIVRO Nº 2 KO		MATRICULA: 56.516	FICHA: 01
DATA: 03 de novembro de 2023		CNM: 119925.2.0056516-70	
MUNICÍPIO : Guaiçara		Oficial	
LOCALIZAÇÃO: Avenida Antonio Rodolpho Cantoni			
CADASTRO MUNICIPAL : . . .			
Imóvel: Um terreno, designado como lote nº 16 (dezesseis) da quadra "Z" (zê) do Bairro Eco Park Cantoni, localizado à Avenida Antonio Rodolpho Cantoni, no Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Avenida Antonio Rodolpho Cantoni, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 28,00 metros confrontando com o lote nº 15, do lado esquerdo mede 28,00 metros confrontando com o lote nº 17; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 25, perfazendo uma área de 308,00 m². Proprietária: EMPRESAMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.651.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, aptº 03, Centro, Guaiçara-SP. Registro anterior: R10/M-44.141, livro 2-ID, data: 26/10/2017. Selo digital: 1199253110180918U2ZSSD230 O Oficial, <i>Wagner Luiz Gonzaga Mota</i> (Wagner Luiz Gonzaga Mota) Av. /M-56.516 - Restrições Urbanísticas - Sobre os lotes integrantes do loteamento incide a seguinte restrição: os lotes de nºs 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "A" (á) 01 (um) à 19 (dezenove) da quadra "B" (bê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "E" (é), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "F" (fe), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "L" (le), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "M" (me), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "S" (esse), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "T" (tê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Z" (zê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AA" (â-â), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AG" (á-gê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AH" (á-agá), 01 (um) da quadra "AL" (á-ele), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AM" (á-eme), 01 (um) à 21 (vinte e um) da quadra "AN" (á-ene), 01 (um) à 03 (três) e de 20 (vinte) à 35 (trinta e cinco) da quadra "AO" (á-o), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AP" (á-pê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AQ" (á-quê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AR" (á-erre) e de 09 (nove) à 22 (vinte e dois) da quadra "AS" (á-esse) são de uso exclusivamente comercial e os demais de uso residencial. (Selo digital: 11992531101809188LSIFR23Q). Lins, 03 de novembro de 2023. O Oficial, <i>Wagner Luiz Gonzaga Mota</i>			
Continua no verso.			

CodWeb 6f56-b536-a0c9-5e44-5196-d180-0982-9b0f

Continua na página 02

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ronaldo de Mattos Rodrigues, liberado nos autos em 13/01/2026 às 10:57:10 digital.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003233-72.2024.8.26.0322 e código PmQInPw.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no bairro Eco Park Cantoni, em Guaiçara/SP, região de ocupação predominantemente residencial, com traçado urbano planejado e em processo de consolidação. O entorno é composto por edificações residenciais de padrão simples a médio, contando com infraestrutura urbana básica e acesso facilitado às principais vias do município e ao centro da cidade. A região apresenta condições favoráveis ao uso residencial e potencial de valorização imobiliária.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$170.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO



Terreno - 242m²

Venda R\$ 145.200

[Me avisar se o preço baixar](#)

Publicidade

**Consórcio com 10% de cashback**

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

[Simular agora →](#)

Contate o anunciante

Mensagem

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Guaicara > Saúde > Imóvel TEO090-PRJZ

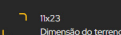
TEO090-PRJZ

Terreno à venda, 253 m² por R\$ 120.000 - Guaicara - Guaicara/SP

[Compartilhar](#)



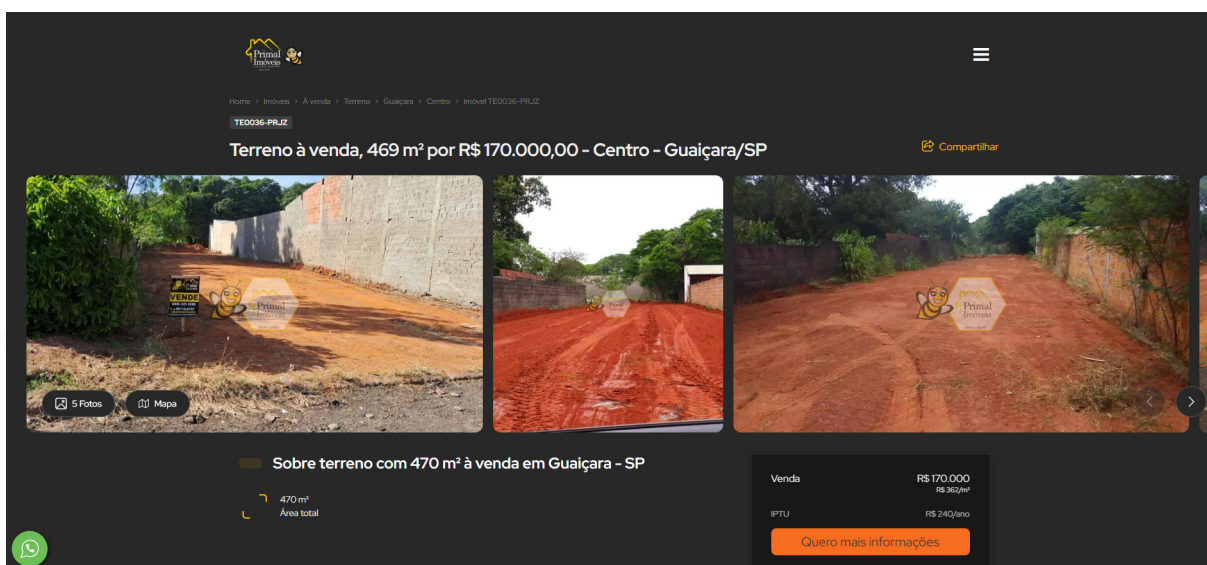
Sobre terreno com 253 m² à venda em Guaicara - SP



Venda **R\$ 120.000**
R\$ 436/m²

[Quero mais informações](#)

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI



FONTE

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ecopark-cantoni-3026630577.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=1

<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-253-m/TE0090-PRJZ?from=sale>

<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-470-m/TE0036-PRJZ?from=sale>

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.



Guaiçara, 02 de fevereiro de 2026

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI | CRECI F: 303.939-F

Processo nº_ 0003233-72.2024.8.26.0322 - Ana Carolina.docx.pdf

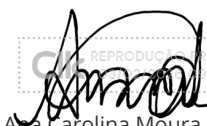
Documento número #e6245307-cc2c-4d11-b2c8-543966687df8

Hash do documento original (SHA256): 08d8e846a72d645e8627d7beed7e081f8de06de285600816d3bd3b7b131ecb3

Assinaturas **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 03 fev 2026 às 09:50:38


Ana Carolina Moura Dellaretti**Log**

- 03 fev 2026, 08:55:59 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número e6245307-cc2c-4d11-b2c8-543966687df8. Data limite para assinatura do documento: 05 de março de 2026 (08:55). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 fev 2026, 08:56:32 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 03 fev 2026, 09:50:38 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 516e25(...), vide anexo manuscript_03 fev 2026, 09-49-56.png. IP: 152.243.57.107. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83887585410688 e longitude -46.13329783120199. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1380.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 fev 2026, 09:50:41 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e6245307-cc2c-4d11-b2c8-543966687df8.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº e6245307-cc2c-4d11-b2c8-543966687df8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

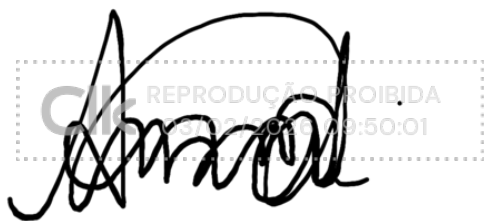
Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 03 fev 2026 às 09:50:38

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 516e25(...)

A handwritten signature in black ink is written over a large, light gray watermark. The watermark consists of the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K') followed by the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and a timestamp '03/02/2026 09:50:01'.

Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_03 fev 2026, 09-49-56.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0003233-72.2024.8.26.0322 2ª Vara Cível do Foro de Lins
Exequente: Lucas da Silva Ferreira

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um terreno, designado como lote nº 16 (dezesseis) da quadra “Z” do bairro Eco Park Cantoni, localizado à Avenida Antonio Rodolpho Cantoni, Guaíçara, São Paulo, com área total de 308,00m², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 56.516 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Lins.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 56.516 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Lins, informações extraídas do processo em comento:

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201



Valide aqui este documento: <https://assessor-web.onr.org.br/docs/TSWQ4-CYEJ8-JXB7T-V2FAC>

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP

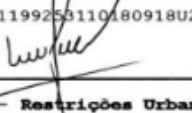
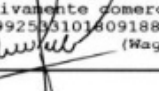
WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA
OFICIAL



1199253C30156720C4SUA826Y

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assessor-web.onr.org.br/docs/TSWQ4-CYEJ8-JXB7T-V2FAC>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 KO		CNM: 119925.2.0056516-70 MATRÍCULA: 56.516 FICHA: 01 CNM: 119925.2.0056516-70 Oficial
DATA: 03 de novembro de 2023 MUNICÍPIO : Guaiçara LOCALIZAÇÃO: Avenida Antonio Rodolpho Cantoni CADASTRO MUNICIPAL : . . .		
Imóvel: Um terreno, designado como lote nº 16 (dezesseis) da quadra "Z" (zê) do Bairro Eco Park Cantoni, localizado à Avenida Antonio Rodolpho Cantoni, no Município de Guaiçara, Comarca de Lins-SP, com as seguintes medidas e confrontações: na frente mede 11,00 metros confrontando com a Avenida Antonio Rodolpho Cantoni, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mede 28,00 metros confrontando com o lote nº 15, do lado esquerdo mede 28,00 metros confrontando com o lote nº 17; e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote nº 25, perfazendo uma área de 306,00 m². Proprietária: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.651.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, aptº 03, Centro, Guaiçara-SP. Registro anterior: R10/M-44.141, livro 2-ID, data: 26/10/2017. Selo digital: 1199253110180918U2ZSSD230 O Oficial,  (Wagner Luiz Gonzaga Mota) Av. 1/M-56.516 - Restrições Urbanísticas - Sobre os lotes integrantes do loteamento incide a seguinte restrição: os lotes de nºs 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "A" (á), 01 (um) à 19 (dezenove) da quadra "B" (bê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "E" (é), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "F" (efe), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "L" (ele), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "M" (eme), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "S" (esse), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "T" (tê), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "Z" (zê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AA" (â-á), 01 (um) à 20 (vinte) da quadra "AG" (á-gê), 21 (vinte e um) à 40 (quarenta) da quadra "AH" (á-agá), 01 (um) da quadra "AL" (á-ele), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AM" (á-eme), 01 (um) à 21 (vinte e um) da quadra "AN" (á-ene), 01 (um) à 03 (três) e de 20 (vinte) à 35 (trinta e cinco) da quadra "AO" (á-o), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AP" (á-pê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AQ" (á-quê), 01 (um) à 03 (três) da quadra "AR" (á-errê) e de 09 (nove) à 22 (vinte e dois) da quadra "AS" (á-esse) são de uso exclusivamente comercial e os demais de uso residencial. (Selo digital: 1199253110180918LSIFR23Q). Lins, 03 de novembro de 2023. O Oficial,  (Wagner Luiz Gonzaga Mota)		

Continua no verso.

CodWeb 6f56-b536-a0c9-5e44-5196-d180-0982-9b0f

Continua na página 02

Documento gerado oficialmente pelo

todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ronaldo de Mattos Rodrigues, liberado nos autos em 13/01/2026 às 10:57 idigital.org.br Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003233-72.2024.8.26.0322 e código PmQInPw.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Valide aqui
este documento

Rua Luiz Gama, 865 - Centro - Lins - SP - CEP 16.400-080 - Fone: (14) 3532-3287 e-mail: regimoveis@terra.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP

WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA
OFICIAL

fls. 595

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSWQ4-CYEJ8-UJB7T-V2FAC>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

REGISTRO GERAL		MATRÍCULA: 56.516	FICHA: 01
LIVRO Nº 2 KO		CNM: 119925.2.0056516-70	
		Oficial	
Av.2/M-56.516 - Ônus - Sobre o imóvel, retro descrito, incide HIPOTECA DE 1º GRAU em favor do MUNICÍPIO DE GUAICARA, inscrito no CNPJ sob nº 46.203.469/0001-29, com sede na Rua Tiradentes nº 171, Guaicara-SP, para garantia da obrigação de conclusão das obras de infraestrutura do Bairro Eco Park Cantoni, estimada em R\$5.206.200,00 (cinco milhões, duzentos e sessenta mil e duzentos reais), com vencimento em 31 de dezembro 2023, conforme R11 e Av.19 da matrícula nº 44.141. (Selo digital: 119925331018091891Q2ZA238). Lins, 03 de novembro de 2023. O Oficial, (Wagner Luiz Gonzaga Mota)			
Av.3/M-56.516 (protocolo nº 183.776 de 03/04/2024) - Prorrogação de Prazo - Por escritura pública de Ferratificação e aditamento, lavrada às folhas 065/067 do livro 118 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Guaicara-SP, datada de 13 de março de 2024, o credor: MUNICÍPIO DE GUAICARA, inscrito no CNPJ sob nº 46.203.469/0001-29, com sede na Rua Tiradentes nº 171, Centro, Guaicara-SP, representado pelo prefeito, Bruno Floriano de Oliveira, CPF nº 353.547.328-40; e a devedora: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.651.307/0001-09, com sede na Rua Oswaldo Cruz nº 142, apartamento 03, Centro, Guaicara-SP, representada por seus sócios e administradores José Antonio de Melo, CPF nº 214.426.388-42; e Antonio Carlos Genezini Cantoni, CPF nº 191.848.838-04, resolveram prorrogar para 31 (trinta e um) de dezembro de 2024 (dois mil e vinte e quatro) o prazo para cumprimento da obrigação de conclusão das obras de infraestrutura do loteamento residencial e comercial, denominado Bairro Eco Park Cantoni, garantida pela hipoteca objeto da Av.2. (Selo digital: 119925331018097763TF5PV24Y). Lins, 18 de abril de 2024. O Oficial, (Wagner Luiz Gonzaga Mota)			
Av.4/M-56.516 (protocolo nº 184.469 de 10/05/2024) - Indisponibilidade - Por Ordem de Indisponibilidade Eletrônica nº 202405.0710.0331309-1A-530 emitida em 07 de maio de 2024 pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível de Lins-SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proveniente do processo nº 0000163-18.2022.8.26.0322, foi comunicada a INDISPONIBILIDADE dos bens de EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.651.307/0001-09. (Selo digital: 1199253310184460CQPM5Q27Y). Lins, 28 de maio de 2024. O Escrevente, (Juliano Antonio de Souza)			
Av.5/M-56.516 (protocolo nº 186.287 de 16/08/2024) - Cancelamento de Indisponibilidade - Por Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade Eletrônica nº 202408.1214.03506216-TA-350 emitida em 12 de agosto de 2024 pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível de Lins-SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proveniente do processo nº 0000163-18.2022.8.26.0322, foi comunicado o CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE objeto da Av.4. (Selo digital: 1199253310186287YT4H8T24X). Lins, 30 de agosto de 2024. O Escrevente, (Juliano Antonio de Souza)			

Continua na ficha 02

CodWeb 6f56-b536-a0c9-5e44-5196-d180-0982-9b0f

Continua na página 03

Documento gerado oficialmente pelo assinador-web.onr.org.br/docs/TSWQ4-CYEJ8-UJB7T-V2FAC em 13/01/2026 às 10:57:10. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ronaldo de Mattos Rodrigues, liberado nos autos em 13/01/2026 às 10:57:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003233-72.2024.8.26.0322 e código PmQ1nPw.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Valide aqui
este documento

Rua Luiz Gama, 865 - Centro - Lins - SP - CEP 16.400-080 - Fone: (14) 3532-3287 e-mail - regimoveislins@terra.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP

WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA
OFICIAL

Página 596

CNM: 119925.2.0056516-70

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **56.516** FICHA: **02**
CNM: **119925.2.0056516-70**

LIVRO Nº 2 KO

Oficial

Av.6/M-56.516 (protocolo nº 186.623 de 03/09/2024) - **Indisponibilidade** - Por Ordem de Indisponibilidade Eletrônica nº 202409.0216.03499759-IA-320 emitida em 02 de setembro de 2024 pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível de Lins-SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP, proveniente do processo nº 0004448-54.2022.8.26.0322, foi comunicada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ECO PARK CANTONI LIDA**, inscrita no CNPJ sob nº 27.631.307/0001-09. (Selo digital: 1199253310186623BRG7EK740P. Lins, 19 de setembro de 2024. O Escrevente, (Juliano Antonio de Souza) **(cancelada - Av.7)**

Av.7/M-56.516 (protocolo nº 187.948 de 13/11/2024) - **Cancelamento de Indisponibilidade** - Por Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade Eletrônica nº 202411.0712.03685985-TA-670 emitida em 07 de novembro de 2024 pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Cível de Lins-SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP, proveniente do processo nº 0004448-54/2022.8.26.0322, foi comunicado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE objeto da Av.6.** (Selo digital: 1199253310187948TMM5L24G. Lins, 02 de dezembro de 2024. O Escrevente, (Juliano Antonio de Souza)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS / CNJ nº 11.992-5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/TSWQ4-CYEJ8-JXB7T-V2FAC>

CodWeb 6f56-b536-a0c9-5e44-5196-d180-0982-9b0f

Continua na página 04

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ronaldo de Mattos Rodrigues, liberado nos autos em 13/01/2026 às 10:57 | digital.oni.org.br
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003233-72.2024.8.26.0322 e código PmQInPw.

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINS - SP

WAGNER LUIZ GONZAGA MOTA
OFICIAL

Rua Luiz Gama, 865 - Centro - Lins - SP - CEP 16.400-080 - Fone: (14) 3532-3287 e-mail - regimoveislins@terra.com.br

fls. 597

CNM: 119925.2.0056516-70

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE LINS - ESTADO DE SÃO PAULO (CNS / CNJ nº 11.992-5)	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA:	FICHA: (verso)
	LIVRO Nº 2	Oficial	

CERTIDÃO

CERTIFICO que eventuais ônus reais, penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias encontram-se integralmente noticiados na presente certidão. **CERTIFICO** mais que a presente cópia é autêntica e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. (Tributos: R\$ 0,00). Pedido de Certidão nº 156.720 - Escrevente - Juliano Antonio de Souza.
Lins, 12 de janeiro de 2026 às 14:24

CodWeb 6f56-b536-a0c9-5e44-5196-d180-0982-9b0f

Documento gerado oficialmente pelo

todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Ronaldo de Mattos Rodrigues, liberado nos autos em 13/01/2026 às 10:57 idigital.org.br. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003233-72.2024.8.26.0322 e código PmQInPw.

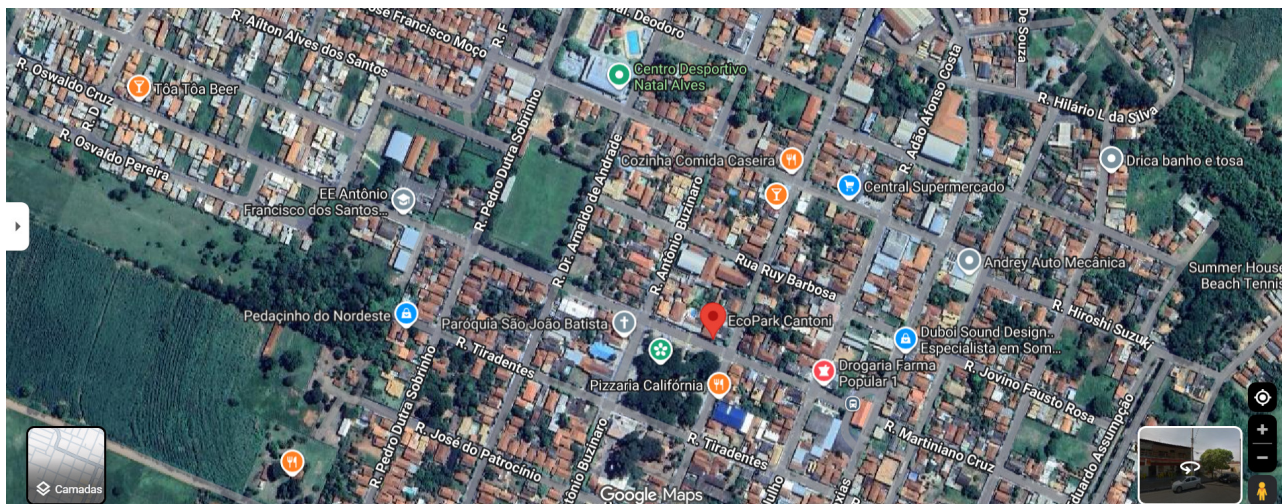
Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS



Vista aérea do local

3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Terreno - 242m²

Venda R\$ 145.200

Me avisar se o preço baixar

Publicidade

QuintoAndar

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda

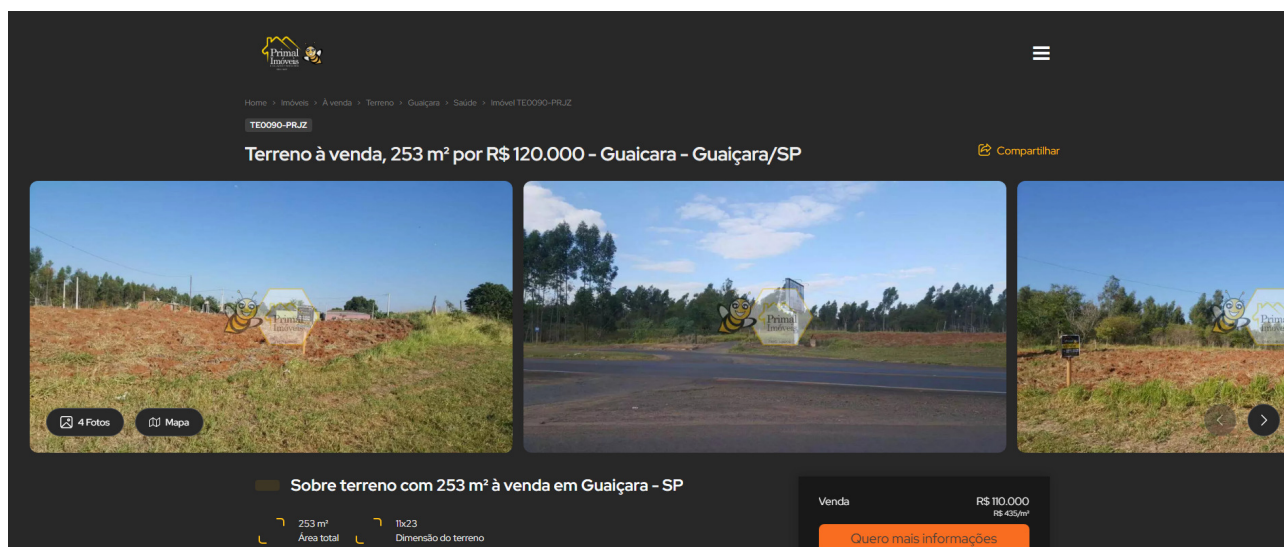
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ecopark-cantoni-3026630577.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=1

Bruno Nicola

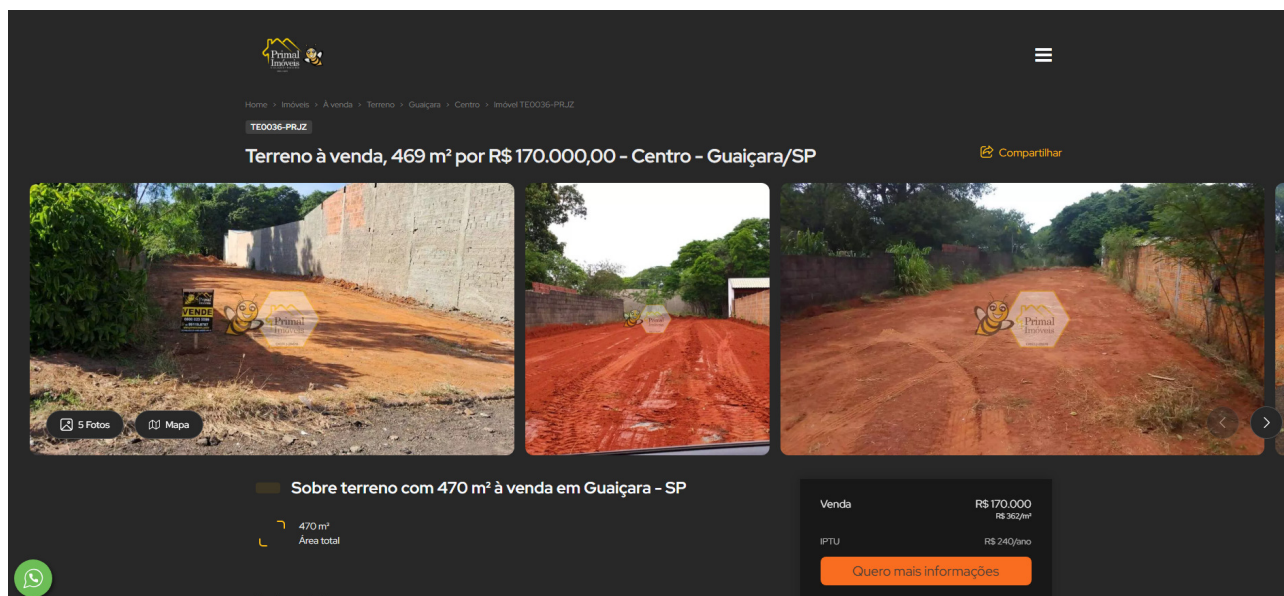
(11) 9479 47742

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-253-m/TE0090-PRJZ?from=sale>



<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-470-m/TE0036-PRJZ?from=sale>

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$178.640,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

- DIREITO (Unip)
- Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)
- PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)
- Formação G4 Sales
- Formação G4 CX
- CRECI-SP 240.142

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J



Guaiçara 02 de fevereiro de 2026

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Assinado eletronicamente

Bruno Nicola

(11) 9479 47742

Bmtp Invest Negócios Imobiliários - CRECI 43.795-J

Clicksign 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Processo nº_ 0003233-72.2024.8.26.0322 - BMTP.docx.pdf

Documento número #7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201

Hash do documento original (SHA256): 7d3280a3eb7c66a2855443b07c2d291f407efb4400ee148b9bc1d400a5f7ee0c

Assinaturas **Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos**

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 03 fev 2026 às 14:24:38



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 03 fev 2026, 08:56:54 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201. Data limite para assinatura do documento: 05 de março de 2026 (08:55). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 fev 2026, 08:57:22 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita.
Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 03 fev 2026, 14:24:38 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****7742, com hash prefixo 007b43(...). CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.83911407595844 e longitude -46.13278038389262. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1381.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 fev 2026, 14:24:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7c154545-0b74-4c8a-b0c0-6367e212d201, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 03 fev 2026 às 14:24:38

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular watermark. The watermark contains the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'K'), the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' (Reproduction Prohibited), and the date and time '03/02/2026 14:24:39'.

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

Cláudio Mariano

Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$175.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:



Terreno - 242m²

Venda R\$ 145.200

Me avisar se o preço baixar

Publicidade



Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

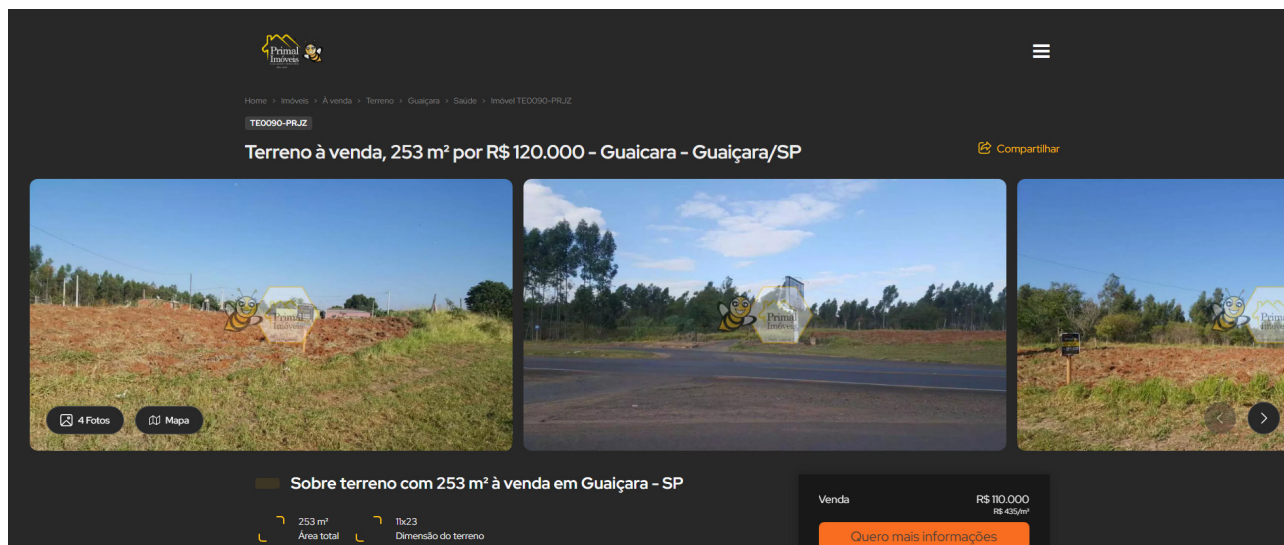
Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda

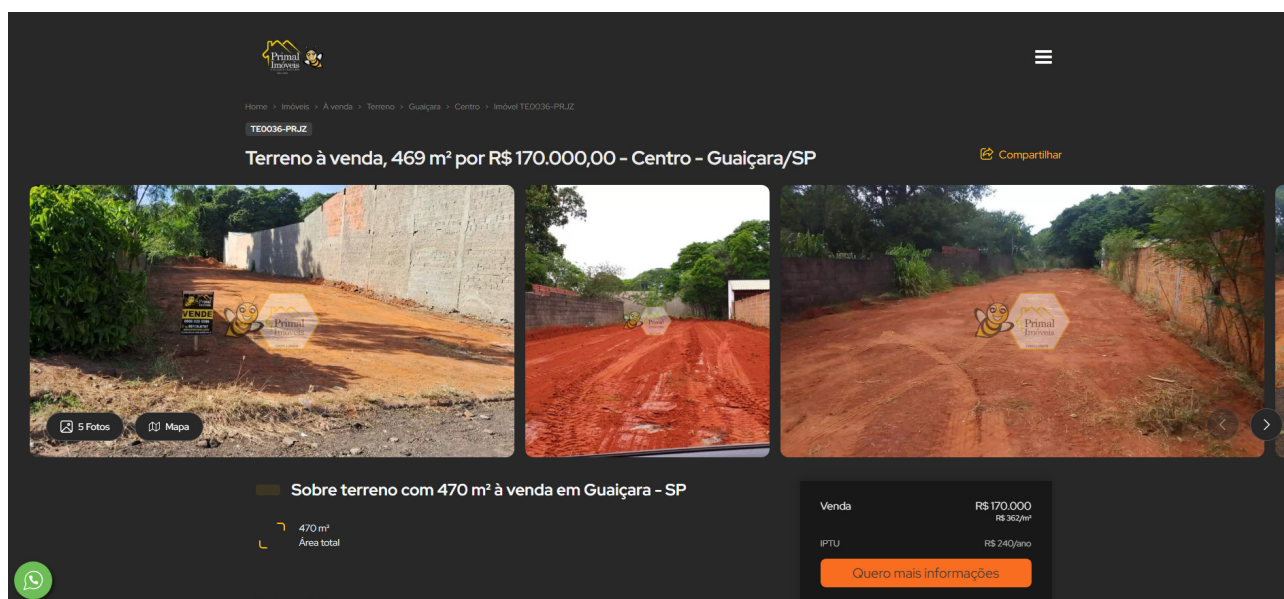
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ecopark-c-antoni-3026630577.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=1

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign 54e58c12-8fce-42e0-abcb-ad86102b02aa

Cláudio Mariano

<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-253-m/TE0090-P RJZ?from=sale>



<https://www.primalimoveis.com.br/imovel/terreno-guaicara-470-m/TE0036-P RJZ?from=sale>

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Clicksign 54e58c12-8fce-42e0-abcb-ad86102b02aa

Cláudio Mariano

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.



Guaiçara 02 de fevereiro de 2026

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Cláudio Mariano | CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 0003233-72.2024.8.26.0322 - Claudio.docx.pdf

Documento número #54e58c12-8fce-42e0-abcb-ad86102b02aa

Hash do documento original (SHA256): 380680213f3b52c13b02892ddc90c9ddb4b2946a2a4becacc352acbbf309517f

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 03 fev 2026 às 09:31:23



Cláudio Mariano

Log

- 03 fev 2026, 08:57:54 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 54e58c12-8fce-42e0-abcb-ad86102b02aa. Data limite para assinatura do documento: 05 de março de 2026 (08:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 fev 2026, 08:58:23 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 05 de março de 2026 (08:55).
- 03 fev 2026, 08:58:23 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- 03 fev 2026, 09:31:23 Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 03 fev 2026, 09:31:23 Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 562b2f(...), vide anexo manuscript_03 fev 2026, 09-29-09.png. IP: 191.38.215.176. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8312751 e longitude -46.1459851. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1380.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 fev 2026, 09:31:25 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 54e58c12-8fce-42e0-abcb-ad86102b02aa.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 54e58c12-8fce-42e0-abcb-ad86102b02aa, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 03 fev 2026 às 09:31:23

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 562b2f(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '03/02/2026 09:31:15'. To the left of the signature, the 'Click' logo is partially visible.

Cláudio Mariano
manuscript_03 fev 2026, 09-29-09.png



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
CEP: 16400-920 - Lins - SP
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003233-72.2024.8.26.0322**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Lucas da Silva Ferreira**
Executado: **Empreendimento Imobiliário Eco Park Cantoni Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz Substituto: Dr(a). PEDRO HENRIQUE FERREIRA MANFETONI

Vistos.

HOMOLOGO a avaliação do bem no valor médio de R\$ 175.000,00.

Fica a parte exequente intimada para atualizar o valor do débito, no prazo de 05 (cinco) dias.

No mais, **DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico**, nos termos dos arts. 879, inciso II, e 882, ambos do CPC, e, para realização do leilão, **nomeio o(a) Leiloeiro(a) Judicial Guilherme Eduardo Stutz Toporoski**, JUCESP nº 1315, representante de Topo Leilões 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.

O(a) leiloeiro(a) deverá ser previamente contatado(a) para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica dos bens penhorados nos autos.

O procedimento do leilão será regulado pelo disposto nos arts. 886 a 903 do CPC, assim como pelo art. 250 e seguintes das NSCGJ.

A fim de conceder melhor efetividade ao procedimento, passo a descrever algumas das observações a serem tomadas pelos sujeitos e auxiliares:

1) O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, **por valor não inferior a 50% da avaliação ou, sendo o imóvel de incapaz, por valor não inferior a 80% da avaliação.** A atualização deverá ser realizada pelo(a) leiloeiro(a), que obedecerá a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
CEP: 16400-920 - Lins - SP
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2) Fixo a comissão do(a) leiloeiro(a) 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 (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 266 das NSCGJ).

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas (art. 252 das NSCGJ).

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.

O pagamento do lance pelo arrematante deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (art. 892 do CPC), salvo requerimento nos termos do art. 895 do CPC, verbis:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
 CEP: 16400-920 - Lins - SP
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

3) No que concerne à publicidade da hasta pública, compete ao Leiloeiro comprovar nos autos a tomada das medidas pertinentes para assegurar sua ampla divulgação, afigurando-se obrigatória, minimamente, a publicação do edital pelo Leiloeiro em jornal de ampla circulação, bem como na rede mundial de computadores, no sítio do gestor. Faz-se necessária, outrossim, a afixação do edital na sede do Juízo pela z. Serventia, em local de costume, o que deverá ser providenciado assim que aprovada a minuta de edital a ser apresentada pelo Leiloeiro em conformidade com a presente decisão.

Confira-se, acerca da matéria, r. Julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

FALÊNCIA. LEILÃO. PUBLICAÇÃO DE EDITAL EM JORNAL. AUSÊNCIA DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA. IRRELEVÂNCIA. FINALIDADE DA NORMA PREENCHIDA. INSTRUMENTALIDADE DE FORMAS. APROVEITAMENTO DO ATO. ARREMATAÇÃO MANTIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ APLICADA 1. A afirmação claramente inverídica incluída em contrarrazões de apelação justifica a aplicação de pena por litigância de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
 CEP: 16400-920 - Lins - SP
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

má-fé.

2. A publicação do edital de leilão em jornal, somada à sua afixação na sede do juízo e divulgação por fôlderes e Internet consubstanciam meios suficientes de publicidade do ato judicial. A ausência de publicação em órgão da imprensa oficial, isoladamente, não justifica a anulação da arrematação, dado o princípio da instrumentalidade das formas.

3. Recurso especial provido para restabelecimento da sentença.

(REsp n. 1.195.855/PR, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 19/12/2011.)

Fica, portanto, autorizada a publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio do gestor, assim como em jornal de ampla circulação e outros meios de comunicação, que conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial, nos termos do art. 887, § 2º, do CPC.

Ressalva-se ser de incumbência do Leiloeiro arcar com os custos inerentes ao leilão. Veja-se, a propósito, recente r. Julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atribuindo ao Leiloeiro Oficial a incumbência em questão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HASTA PÚBLICA. CUSTOS PARA PUBLICAÇÃO DO EDITAL. **Dever do leiloeiro arcar com os custos para viabilizar os trâmites da hasta pública. Inteligência dos artigos 259 e 275, ambos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.** Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento nº 2124409-77.2024.8.26.0000; 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Relator: Dr. Afonso Bráz; Data do Julgamento: 04/07/2024)

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 05 (cinco) dias antes da data



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
CEP: 16400-920 - Lins - SP
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

marcada para o leilão (art. 887, § 1º, do CPC).

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos arts. 886 a 903, do CPC, assim como o art. 250 e seguintes, das NSCGJ e das disposições contidas na presente decisão. Deverá constar do edital, também, que:

I) 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;

II) 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;

III) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas e custos gerais relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 273 das NSCGJ).

4) Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, 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 (art. 256, *caput* e parágrafo único, das NSCGJ).

5) Será de responsabilidade do leiloeiro cientificar o executado (se não tiver advogado constituído nos autos), bem como as pessoas previstas no art. 889 do CPC, cabendo ao credor informar nos autos quem são tais pessoas e o endereço para cientificação, caso tais informações não conste dos autos.

Se o(a) executada(a) 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 (art. 889, parágrafo único, do CPC). Do contrário, a intimação será feita por carta com aviso de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
 CEP: 16400-920 - Lins - SP
 Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

recebimento.

A intimação das partes com procurador deve ser feita por intermédio de seus respectivos advogados via DJE.

6) Caberá ao leiloeiro a confecção do auto de arrematação, que será assinado pelo(a) Magistrado(a), pelo arrematante e pelo leiloeiro, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (art. 269 das NSCGJ).

7) REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o Executado, após a realização da alienação do bem (Resolução 236/16 do CNJ), pagar a dívida, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento, até a assinatura do auto de adjudicação, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos ao credor, bem como, a comissão devida à empresa Gestora do Leilão, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem.

8) ACORDO: se as partes entabularem acordo antes da alienação, as despesas administrativas devidamente comprovadas pelo leiloeiro deverão ser ressarcidas pelo executado, salvo eventual acordo entre as partes para pagamento pelo exequente.

Nesse sentido:

Apelação – Cumprimento de sentença – Leilão cancelado após acordo entre as partes e antes da realização da hasta pública – Comissão do leiloeiro indevida porque não ocorreu a efetiva arrematação do bem – Inteligência do art. 7º § 1º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ – **Possibilidade de cobrança apenas de eventuais despesas administrativas, desde que devidamente comprovadas pelo leiloeiro** – Precedentes do STJ e deste E. Tribunal – Recurso provido, com observação. (TJ-SP - AC: 00016037820188260196 SP 0001603-78.2018.8.26.0196, Relator: Mário Daccache, Data de Julgamento: 29/09/2021, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2021)

9) ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual a comissão da gestora será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
CEP: 16400-920 - Lins - SP
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

procedimento, acrescido das despesas com a publicação do edital, a ser pago por aquele que adjudicar.

10) EMBARGOS DE TERCEIROS: caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão, considerando que foi o Exequente quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

11) Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o Leiloeiro não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições.

12) Em caso de desistência, renúncia ou reconhecimento do pedido, as despesas serão pagas pela parte que desistiu renunciou ou reconheceu, sendo a comissão da gestora de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

Ciente a parte exequente da possibilidade de participar do leilão, conforme as regras do edital e em igualdade de condições com os terceiros (AI 2228846-48.2019.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Marcondes D'angelo, j. em 28 de novembro de 2019), bem como da impossibilidade de adjudicação (posterior ao leilão), por valor inferior ao da avaliação.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do(a) executado(a) 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.

Apresentada pelo Leiloeiro a minuta de edital, tornem-se os autos conclusos para verificação de sua regularidade e eventual aprovação/assinatura.

Aprovado/assinado o edital de leilão, deverá ser comunicado o Leiloeiro para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LINS
FORO DE LINS
2ª VARA CÍVEL
Rua Gil Pimentel Moura, 51, Centro
CEP: 16400-920 - Lins - SP
Telefone: (14) 3511-1525 - E-mail: lins2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

tomadas das providências devidas, a serem comprovadas nos autos. Outrossim, deverá a z. Serventia promover a afixação do edital de leilão na sede do Juízo em local de costume, certificando-se nos autos.

Int.

Lins, 30 de junho de 2026.

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