M. GARCIA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

AO JUÍZO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ – DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Autos nº. 0001774-58.2021.8.26.0704

CERQUEIRA TORRES CONSTRUÇÕES TERRAPLANAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA., por seus advogados infra-assinados, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de **IMOBILIÁRIA VAZ GUIMARÃES LTDA ME**, processo em epígrafe, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. Despacho de fls., manifestar-se nos seguintes termos:

Inicialmente requer a substituição da Gestora anteriormente indicada pela Sistema Gestor de Alienação Judicial Eletrônica abaixo, devidamente habilitado pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a fim de realizar a hasta pública eletrônica pela internet, nos termos dos arts. 881 a 903 do CPC e do Provimento CSM nº 19/2021.

Leiloeiro Oficial: Carlos Campanhã – JUCESP nº 1053
Sistema: PRÓ-JUD LEILÕES
Endereço Web: www.projudleiloes.com.br
Telefones: 011-2892-8648 /011- 98366-4084 celular/WhatsApp
E-mail: contato@projudleiloes.com.br

Ato contínuo, junta-se a juntada das declarações de corretores imobiliários, bem como do extrato de débitos Municipais que recaem sobre o bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código hoNzwcS4.

Por oportuno, a Exequente informa que não tem o interesse na adjudicação do imóvel, mas sim na alienação.

Termos em que,
Pede deferimento
São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

MOACIL GARCIA
OAB/SP 100.335

FELIPE TOVANI
OAB/SP 261.009

BRUNA MENDES FERREIRA
OAB/SP DO 460.276

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código hoNzwcS4.

Avaliação Imobiliária para Venda

Corretor Mário Santos - Creci 211536

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0001774-58.2021.8.26.0704 da 3ª Vara Cível - Foro Regional XV - Butantã, avaliação imobiliária para VENDA DE UM TERRENO designado por LOTE 02 - QUADRA 01 - LOTEAMENTO JARDIM SANTA INÊS III, situado na Avenida Alberto Renart, n° 0 (zero), com cadastro Municipal sob n° 82.0150.0028.0000, com frente para a Estrada Municipal, do loteamento "Jardim Santa Inês III", no Distrito de Eugênio de Melo, deste Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos - SP; CEP 12248-240; portanto considerando:

1 - Matrícula

Matrícula nº 52.060 do 2° Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

2 - Imóvel Avaliando

UM TERRENO designado por LOTE 02 - QUADRA 01 - LOTEAMENTO JARDIM SANTA INÊS III, situado na Avenida Alberto Renart, n° 0 (zero), com frente para a Estrada Municipal, do loteamento "Jardim Santa Inês III", no Distrito de Eugênio de Melo, deste Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, possuindo a área total de 332,379 m², com a seguinte identificação e caracterização: faz frente para a estrada de sua situação, em curva numa distância de 19,07 m; mede 12,78 m nos fundos, onde confronta com parte do lote 03; mede 17,05m pelo lado direito, de quem do lote olha para a estrada de sua situação, confronta com a Avenida Alberto Renart, e , mede 27,90 m pelo lado esquerdo, confronta com o lote 01, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra.

3 - Conclusão

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado para VENDA considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área de terreno e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, obtendo o valor abaixo:

Venda: R$302.000,00 (trezentos e dois mil reais)

4 - Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Relatório fotográfico do imóvel avaliando e região, obtido através de pesquisa no seu entorno e vista aérea de situação pelo site de mapas digitais Google Maps, datados de Novembro de 2024.

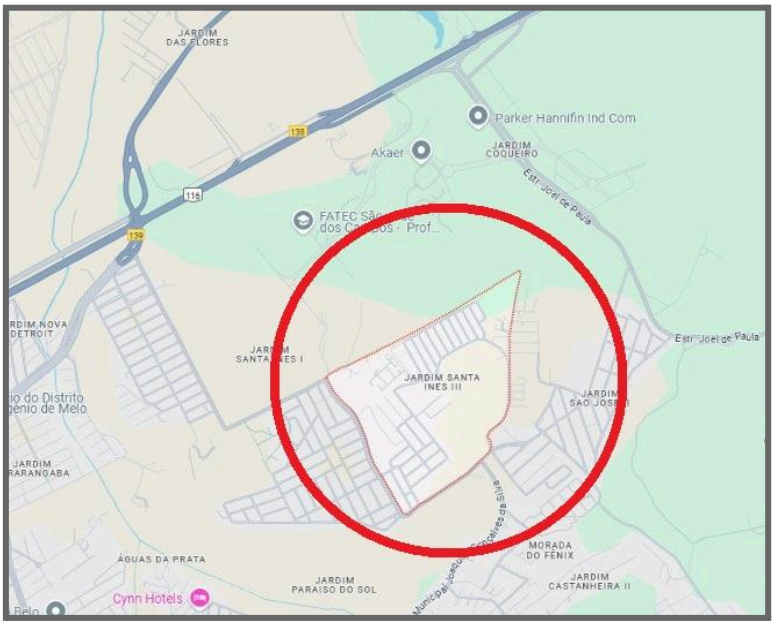
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código KEJfSfUR.



Vista da localização aproximada do terreno

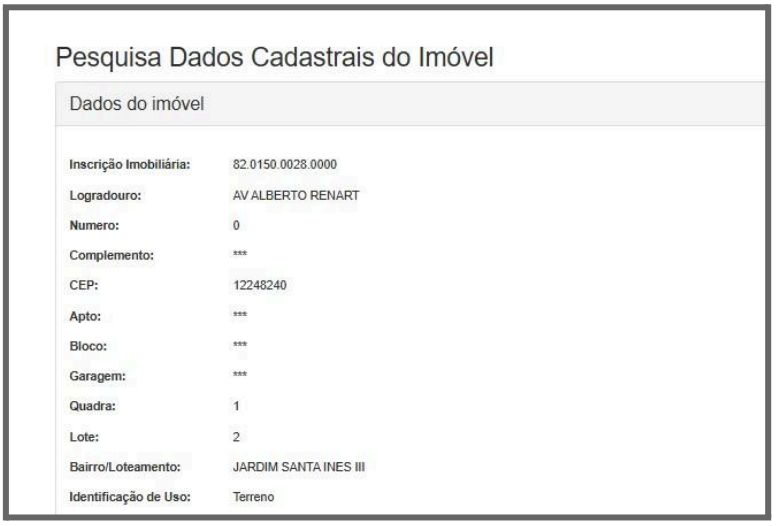


Vista aérea da localização aproximada do terreno



Mapa de Localização do Loteamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código KEJfSfUR.



Pesquisa Dados Cadastrais do Imóvel

Dados do imóvel

Inscrição Imobiliária:	82.0150.0028.0000
Logradouro:	AV ALBERTO RENART
Numero:	0
Complemento:	***
CEP:	12248240
Apto:	***
Bloco:	***
Garagem:	***
Quadra:	1
Lote:	2
Bairro/Loteamento:	JARDIM SANTA INES III
Identificação de Uso:	Terreno

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel

Sem mais, coloco-me ao inteiro dispor, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 23 de Janeiro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE
MARIO DA SILVA SANTOS FILHO
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Mario da Silva Santos Filho
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP 211536 F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código KEJfSfUR.

Avaliação Imobiliária para Venda

Processo	0001774-58.2021.8.26.0704 da 3 ª Vara Cível do Foro Regional XV Butantã.
Localização	Rua Alberto Renart nº 0 – Jardim Santa Inês – São José dos Campos - SP - CEP: 12248-240.
Registro Matrícula	52.060 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos - SP
Descrição	Um terreno, sem benfeitorias, área de 332,379m², LOTE 2 QUADRA 1, situado com frente para a ESTRADA MUNICIPAL, LOTEAMENTO JARDIM SANTA INÊS III, no Distrito de Eugênio de Melo, deste município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, identificado e caracterizado: faz frente com a estrada de sua situação, em curva numa distancia de 19,07mts, mede 12,78mts nos fundos, confronta com LOTE 3, mede 17,05mts pelo lado direito, de quem do lote olha para a estrada, confronta com a Avenida Alberto Renart e mede 27,90mts pelo lado esquerdo , confronta com o LOTE 1, sendo todos os lotes confrontantes com a mesma quadra.
Fundamentação	Pesquisas: Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653-1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código c9xnvCgK.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 5f1dfa0b93e68505ebe50d18968426ce155a6bce495efce0b83c6d10ad8a3c07
https://valida.ae/f268f55d3acd6b330b80b13d8ab511deb368ffa903418d1d0

Conclusão

Considerando os imóveis semelhantes e sua localização, , características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, nesta data, **22/01/2025**, concluo que imóvel descrito foi avaliado no valor de venda em:

R$ 289.000,00 (Duzentos e Oitenta e Nove Mil Reais)

Relatório Fotográfico do IA

FOTO 3D e MAPA DE LOCALIZAÇÃO





22/01/2025

Marcos N

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código c9xnvCgK.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 5f1dfa0b93e68505ebe50d18968426ce155a6bce495efce0b83c6d10ad8a3c07
https://valida.ae/f268f55d3acd6b330b80b13d8ab511deb368ffa903418d1d0

autentique
Autenticação eletrônica 3/3
Data e horários em GMT -3:00 Sao Paulo
Última atualização em 27 jan 2025 às 17:03
Identificador: f268f55d3acd6b330b80b13d8ab511deb368ffa903418d1d0

Página de assinaturas



Marcos Nogueira
058.686.218-83
Signatário

HISTÓRICO

27 jan 2025 17:03:26 — **Marcos Severo Nogueira** criou este documento. (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)

27 jan 2025 17:03:27 — **Marcos Severo Nogueira** *(Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)* visualizou este documento por meio do IP 177.138.37.9 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

27 jan 2025 17:03:37 — **Marcos Severo Nogueira** *(Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83)* assinou este documento por meio do IP 177.138.37.9 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código c9xnvCgK.

SISTEMA COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
CONSELHOS REGIONAIS DE CORRETORES DE IMÓVEIS

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmorais@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo n° 0001774-58.2021.8.26.0704

Imóvel terreno localizado na Rua Alberto Renart, s/n

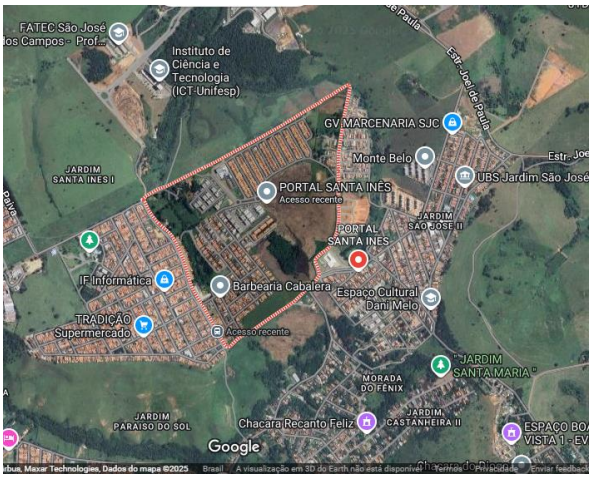
Lot. Jd. Santa Inês III – Cep: 12.248-240 São José dos Campos - SP

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel.

Imóvel descrito na matrícula n° 52.060 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Terreno medindo 19,07m de frente por 12,78m aos fundos totalizando 332,38m² de área, conforme dados extraídos da referida matrícula e certidão de dados cadastrais da Prefeitura contribuinte n° 82.0150.0028.000

Foto aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m² da região e o valor de venda, conforme abaixo.

Média do m² na região = R$869,26

Valor Final Homogeneizado: R$290.000,00

Documento assinado digitalmente
gov.br
IRAN DA SILVA MORAIS
Data: 27/01/2025 16:23:54-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Iran da Silva Morais

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis – CNAI/COFECI nº 40.373

Office: Av. Paulista, n° 2.202 conjunto 61 A – Ed. Avenida Paulista
Cep: 01310-300 – São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOACIL GARCIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/01/2025 às 09:22 , sob o número WRBT25700108410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001774-58.2021.8.26.0704 e código B2w0jAMo.