



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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISANTEMOS, 29, Guarulhos -SP - CEP 07091-060

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

*AVALIAÇÃO -> INTIMAÇÃO*

**ADITAMENTO**

Processo Digital nº: **0021909-81.2018.8.26.0224**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Documento de Origem: **<< Informação indisponível >>**  
 Exequente: **Bem Viver Condominio Clube**  
 Executado: **Oswaldo Ferreira da Silva Junior**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **224.2021/036555-2**

*GEORGIA CARLA DA CONCEIÇÃO*

Justiça Gratuita

**Pessoa(s) a ser(em) citada(s) ou intimada(s):**

**OSVALDO FERREIRA DA SILVA JUNIOR**, RG 24100909, CPF 252.200.098-50, com endereço à Avenida Rotary, 680, Vila das Bandeiras, CEP 07042-000, Guarulhos - SP

*Georgis Karla da Conceição*

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Dr(a). Beatriz de Souza Cabezas, na forma da lei,

**ADITA** o presente mandado extraído do processo acima indicado, A FIM DE: SER INTEGRALMENTE CUMPRIDO NO ENDEREÇO SUPRAMENCIONADO, A FIM DE INTIMAÇÃO do(a,s) devedor(a,s) OSVALDO FERREIRA DA SILVA JUNIOR, CPF 252.200.098-50, RG 24100909, Avenida Rotary, 680, Vila das Bandeiras, CEP 7042-000, Guarulhos - SP, da penhora realizada sobre o bem a seguir descrito, conforme cópia do Auto/Termo de Penhora e nomeação de depositário que seguem anexos e deste passa a fazer parte integrante. **AVALIAÇÃO** dos direitos sobre o imóvel objeto da matrícula 80.445 (1º R.I. De Guarulhos), devendo o oficial de justiça apresentar o valor de mercado do bem, por estimativa, nos termos da nova sistemática da Lei Processual Civil Brasileira artigo 870 e 872 do CPC. Deverão ser expedidos dois mandados: um para intimação do executado, e Avaliação. de acordo com o seguinte despacho: " Vistos. Cuida-se de ação de cobrança de condomínio, ora em fase de cumprimento de sentença. Iniciada a execução, decorrido o prazo para pagamento voluntário e sendo negativa a tentativa de bloqueio via BacenJud, requereu o credor a fls. 41 a penhora do imóvel inscrito na matrícula sob nº 80.445 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, a qual foi indeferido pelo juízo, ante a ausência de comprovação da propriedade, sendo esta decisão mantida em sede de Agravo de Instrumento. Vem o credor a fls. 136 reiterar o pedido, colacionando Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, em nome do executado. Delibero. No caso vertente, sem qualquer pretensão de modificar o julgado no Agravo de Instrumento, vê-se que o juízo ad quem previu expressamente para o caso a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos, encontrando, todavia, óbice na ausência de comprovação da aquisição dos direitos pelo executado. Nestes termos, houve julgamento do A.I. TJ/SP 2160137-58.2019.8.26.0000: PROCESSUAL CIVIL Despesas condominiais Ação de cobrança julgada procedente Fase de cumprimento Decisão de primeiro grau que indefere pedido de penhora do imóvel Agravo interposto pelo exequente Domínio registrado em nome de terceiro Admissibilidade da penhora dos direitos aquisitivos de titularidade do compromissário comprador Condição do executado, todavia, não comprovada Decisão mantida Agravo desprovido Por outro vértice, entendo que o documento colacionado pelo credor vem a demonstrar a implementação da condição mister para

*22/7  
18:30h  
NEPE 262  
20/7 - 09:00 h  
BZ-1  
AP 03  
17:30 h  
ROSMA  
22/7  
12:20 h  
AP 5  
18:00 h  
Carla  
BETI  
18:30h*

*[Handwritten signature]*

## AUTO DE AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Data : 30 de Julho de 2021

**Auto : 0021909-81.2018.8.26.0224**

**Ação : DESPESAS CONDOMINIAIS**

**Exequente : BEM VIVER CONDOMINIO CLUBE**

**Executado : OSVALDO FERREIRA DA SILVA JUNIOR**

Diligência : Cumprimento ao mandado de AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO extraído dos autos em epígrafe, procedi a avaliação e intimação, (intimação nos termos da certidão do mandado anexo) e avaliação do seguinte bem:

IMÓVEL retratado no AUTO do TERMÔ DE PENHORA E DEPÓSITO, fls. 170, conforme transcrevo; " IMÓVEL APARTAMENTO N. 03, LOCALIZADO NO TÉRREO DO EDIFÍCIO NATURA, TORRE 1, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO BEM VIVER CONDOMÍNIO CLUBE, SITUADO NA AVENIDA ROTARY N. 680, PERÍMETRO URBANO COM ÁREA PRIVATIVA DE 63,440 MS2, A ÁREA COMUM DE 26,806 MS2, JÁ INCLUSA A ÁREA CORRESPONDENTE A 01 VAGA PARA GUARDA DE AUTOMÓVEL DE PASSEIO EM LUGAR INDIVIDUAL E DE USO INTERDETERMINADO COM UTILIZAÇÃO DE MANOBRISTA/GARAGISTA, COM A ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 90,246 M2., MATRÍCULA 80.445, 1º. CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS GUARULHOS"

**Características do local**: Quadro urbano da cidade, região composta por residências, ruas nas proximidades pavimentadas.

**Acesso** : Avenida Rotary, Av. Carlos Ferreira Endres, Rua Cavadas, as quais são pavimentadas com asfalto;

**Aspecto Físicos**: Condomínio de prédios, topografia do nível da rua.

**Melhoramento Público** : Dotação de energia elétrica, água encanada, esgoto, via pavimentada.

**Crêterios** : Utilizou-se para aferição dos valores, a localização do imóvel, tipo de terreno, construção, aproveitamento, somando-se os valores indicados nas pesquisas de mercado pelo número de consultas realizadas nas proximidades.

**Pesquisas de mercado**:

Quinto Andar, Imobiliária (site: [QuintoAndar>não-responda@quintoandar.com.br](https://www.quintoandar.com.br)>




Imóveis na Rua Cavadas, próximo, (600 m., mais ou menos) Imóveis em Construção – Condomínios

Imóveis na Rua Endres, Próximo mais ou menos 900 m., Imóveis em Construção – Condomínios

Imóveis na Rua Endres, Próximo mais ou menos 400 m., Imóveis em Construção – condomínios

VALORES : Conforme Tabela para cálculo, referência Imobiliária Quinto Andar, considerando o que supra ficou aludido, acima, tamanho do imóvel, valor por metro quadrado R\$ 6,188,981 à 7,116,112, considerando, o comportamento do mercado imobiliário, que funciona de maneira cíclica, de acordo com o tamanho e maturação do mercado; o fato do mercado brasileiro encontrar-se em recuperação, com projeções de melhora e crescimento a partir de 2022; de acordo com as pesquisas realizadas de imóveis semelhantes ao avaliado na região onde está inserido; considerando a localização, padrão e idade da construção, AVALIO, a referida unidade em R\$ 6.188,00 o metro quadrado, o que multiplicado pelo tamanho do apartamento, 63 metros quadrados, aproximadamente, perfazendo o valor R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais) .

Nada mais havendo a avaliar,  Zenevaldo Sampaio de Almeida, Oficial de Justiça, matr. 314.864-0.

