

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS**

**PROCESSO Nº 1009533-17.2016.8.26.0224**

**BANCO BRADESCO S/A.**, por sua advogada infra-assinada, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** que move em face de **FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA AGUAS MINERAIS ME E OUTRO**, e que perante essa R. Vara e Cartório se processa, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., expor e requerer o que segue:

Tendo em vista a r. decisão proferida às fls. 188, é a presente para requerer a **intimação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pela imprensa oficial, na pessoa de seu advogado constituído, **DR. RENATO VIDAL DE LIMA (fls.172/178)**, a fim de que informe **o saldo do débito fiduciário atualizado**, referente à alienação fiduciária em nome da executada **FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA – CPF/MF 247.113.008-99.**

Cumpra esclarecer que quando da alienação fiduciária, as partes avaliaram o imóvel em **R\$ 331.540,00 (trezentos e trinta e um mil e quinhentos e quarenta reais)**, conforme R.12 da matrícula (fls. 158/165).

Outrossim, o valor venal de referência do bem penhorado é de **R\$ 505.768,96 (quinhentos e cinco mil e setecentos e sessenta e oito reais e noventa e seis centavos)**, conforme certidão anexa, expedida pelo site da Prefeitura de Guarulhos.

Ainda, o Exequente localizou 03 (três) imóveis à venda no mesmo logradouro do imóvel penhorado, qual seja, Rua Engenheiro Paulo Frontim – Guarulhos, conforme destaques abaixo, sendo o **valor médio de R\$3.519,68 por metro quadrado.**

1)  $R\$ 850.000,00 / 380m^2 = R\$ 2.236,84$  por metro quadrado.



Rua Engenheiro Paulo Frontim - Jardim Sao Paulo, Guarulhos - SP  
 Casa com 3 Quartos à Venda, 380m<sup>2</sup>  
 380 m<sup>2</sup> 3 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas  
 Cozinha Escritório Quintal Área de serviço  
 R\$ 850.000  
 Williams Meda

2)  $R\$ 500.000,00 / 70m^2 = R\$ 7.142,85$  por metro quadrado.



Rua Engenheiro Paulo Frontim, 907 - Jardim Sao Paulo, Guarulhos - SP  
 Casa com 3 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>  
 70 m<sup>2</sup> 3 Quartos 4 Banheiros 2 Vagas  
 Área de serviço Quintal Interfone TV a cabo Churrasqueira  
 R\$ 500.000  
 Ca Brokers

3)  $R\$ 480.000,00 / 407m^2 = R\$ 1.179,36$  por metro quadrado.



Rua Engenheiro Paulo Frontim, 270 - Jardim Sao Paulo, Guarulhos - SP  
 Casa com 4 Quartos à Venda, 407m<sup>2</sup>  
 407 m<sup>2</sup> 4 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas  
 Armário na cozinha Quintal Área de serviço  
 R\$ 480.000  
 IMOBILIÁRIA Monte Siso

Observando que o imóvel constricto possui uma área de 300m<sup>2</sup> construídos, pela média apurada de R\$ 3.519,68 por metro quadrado, o bem possui o valor de mercado de **R\$ 1.055.904,00 (um milhão e cinquenta e cinco mil e novecentos e quatro reais).**

Sendo certo que, **com base nos valores acima, verifica-se que a média de preço para alienação do bem constrito, importa em R\$631.070,98 (seiscentos e trinta e um mil e setenta reais e oito centavos).**

Contudo, considerando que o imóvel penhorado possui construção, caso o valor apurado não seja aceito pelas partes, seria viável a avaliação do bem por perito judicial, conforme autorização legal, caso a dívida fiduciária a ser verificada não inviabilize o prosseguimento da execução.

Nestes termos,  
P. Deferimento,

São Paulo, 30 de junho de 2021.

**VERA LUCIA DE CARVALHO RODRIGUES**  
**OAB/SP nº 70.001**





**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 394986/2021**

**Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Junho de 2021 às 10:50:30.**

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JOAO CAETANO DE SOUZA E S/MR, tendo como compromissário FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA, referente a um terreno localizado na RUA PAULO FRONTIM, ENGENHEIRO, lote(s) 2, quadra B Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD LUCIARA sob o nº 224 antigo 554, com área de 312,93 m<sup>2</sup> (trezentos e doze metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados), e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 40 - Resid. Médio, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **082.00.02.0082.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM), de R\$ 123.284,08 (CENTO E VINTE E TRES MIL E DUZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E OITO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM), de R\$ 382.484,88 (TREZENTOS E OITENTA E DOIS MIL E QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 505.768,96 (QUINHENTOS E CINCO MIL E SETECENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS).

**Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2021.**

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico**

**<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>**

**através do código abaixo:**

**FO0E34CFBC3C93261D412AF7D0B5252D40**

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:**

**[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)**