

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA – SP.**

Processo nº 0004783-07.2019.8.26.0281

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D'ITÁLIA, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de **PAULO FERREIRA DA SILVA**, por seu advogado que subscreve digitalmente a presente, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção a r. Decisão de fls. 176, requerer a juntada das três avaliações do imóvel objeto do leilão requerido.

1ª Avaliação: Corretora EDNA APARECIDA DE FIGUEIREDO – CRECI nº 168.556-F, imóvel avaliado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais);

2ª Avaliação: Corretora LUCIA DE FÁTIMA BUENO TESCAROLO – CRECI nº 143.300-F, imóvel avaliado em R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais);

3ª Avaliação: Corretora ADRIANA GEREZ – CRECI nº 221.076-F, imóvel avaliado em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Uma vez cumprida a r. Decisão de fls. 176, aguarda-se a deliberação.

Termos em que,
Pede deferimento.

Itatiba/SP, 19 de fevereiro de 2024.

DAVI ELIAS CORREIA
OAB/SP 349.240

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada, Associação dos Proprietários em Giardino D'Itália, que, na data de hoje, 16/02/2024, comparecemos no imóvel sito na Avenida Gênova,, lote nº 4, quadra 30, Bairro Giardino D'Itália, Itatiba - SP, CEP 13256-230, consistente em um terreno sem benfeitorias, com 12,23m de frente para a Avenida Gênova, e 29,17m do lado esquerdo, 26,83m do lado direito, e 12,00m nos fundos, totalizando 334,63m².

Zona Predominante Residencial

A fim de proceder à sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado gira atualmente em torno de **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, para pagamento à vista.

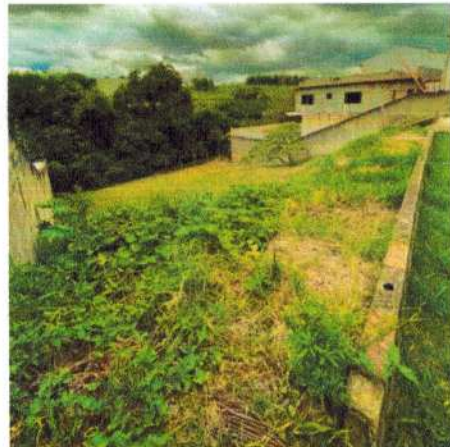
E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Edna Aparecida de Figueiredo, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 168556-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

Itatiba, 16 de fevereiro de 2024.


EDNA APARECIDA DE FIGUEIREDO
Corretora de Imóveis
CRECI nº 168556-F
CPF. 118.470.808-80

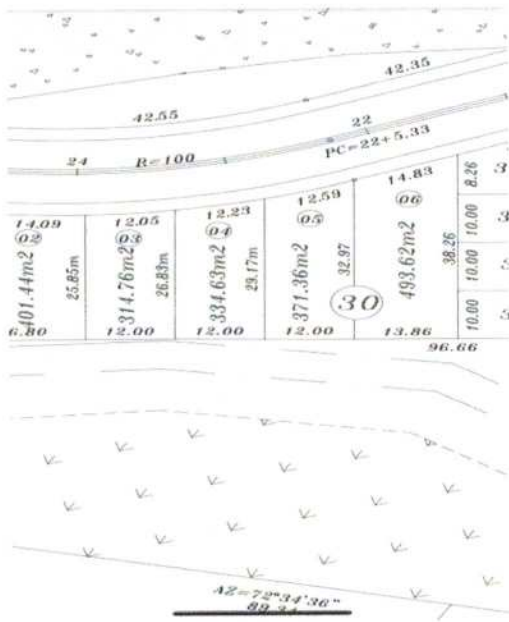
Observação 1:

Trata-se de um imóvel de 334,63 m² topografia em declive.



Observação 2:

Não foi entregue matrícula e as informações foram retiradas do mapa do loteamento.



FONTES DE PESQUISA

Real estate listing for a residential plot in Itatiba, SP. The listing includes photos of the plot, a map, and a price tag of R\$ 160.000,00. The listing is titled "Venda" and includes the following information:

- VIVALI IMÓVEIS > Venda > Terreno Residencial > Itatiba - SP > Giardino D' Itália >
- Código do imóvel: TEI176
- 267 pessoas visualizaram este imóvel
- Giardino D' Itália, Itatiba - SP**
- Terreno residencial à venda, Giardino D Itália, Itatiba.
- Terreno Residencial
- 401,44 m² de Área de Terreno
- Preço: **R\$ 160.000,00**
- Contato por Whatsapp
- Agende uma visita
- Solicite mais informações
- Telefones: (11) 97294-6761

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ELIAS CORREIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 11:14, sob o número WITB24700092742. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004783-07.2019.8.26.0281 e código 1170oTD.





Área do Cliente

Terreno Unifamiliar à venda em Itatiba,SP Giardino D´ Itália

Favoritar Imprimir Compartilhar



Mocambo Imóveis > Venda > Terreno Unifamiliar > Itatiba - SP > Giardino D´ Itália >

Código do Imóvel **FCUP01295**

259 pessoas visualizaram este imóvel

Terreno Unifamiliar

300,00 m² de Área de Terreno

Venda

Venda: **R\$ 180.000,00**

IPTU: **R\$ 80,00**

Contato por Whatsapp

Agende uma visita



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ELIAS CORREIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 11:14 , sob o número WITB24700092742 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004783-07.2019.8.26.0281 e código 1170oTD.

Laudo de Avaliação

Interessado: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM GIARDINO D ITÁLIA

Objeto: Um lote Residencial na QUADRA 30 LOTE 04, na Avenida Genova – Loteamento Residencial Sitio Engenho (GIARDINO D ITÁLIA) – perímetro urbano do município de Itatiba – CEP 13256-230, com área útil de 334,63m², testada 12,23m frente para Avenida Genova, 29,17m do lado esquerdo de quem olha para o referido lote, 26,83m do lado direito de quem olha para o referido lote e 12,00m nos fundos. Zona Predominante Residencial. essas informações constam na planta do loteamento e espelho do IPTU inscrito 41211-63-65-01688-0-1361-00000.

Zoneamento: Zona Predominante Residencial

Topografia: Terreno com bastante declive.

Localização: Bem localizado, próximo a sede, ao lado de sistema de lazer, rua sem saída, na frente uma ampla área verde.

FOTOS DO LOTE



E-mail: luciatescarolo.imoveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroloimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04



FOTOS DA RUA DE FRENTE AO LOTE

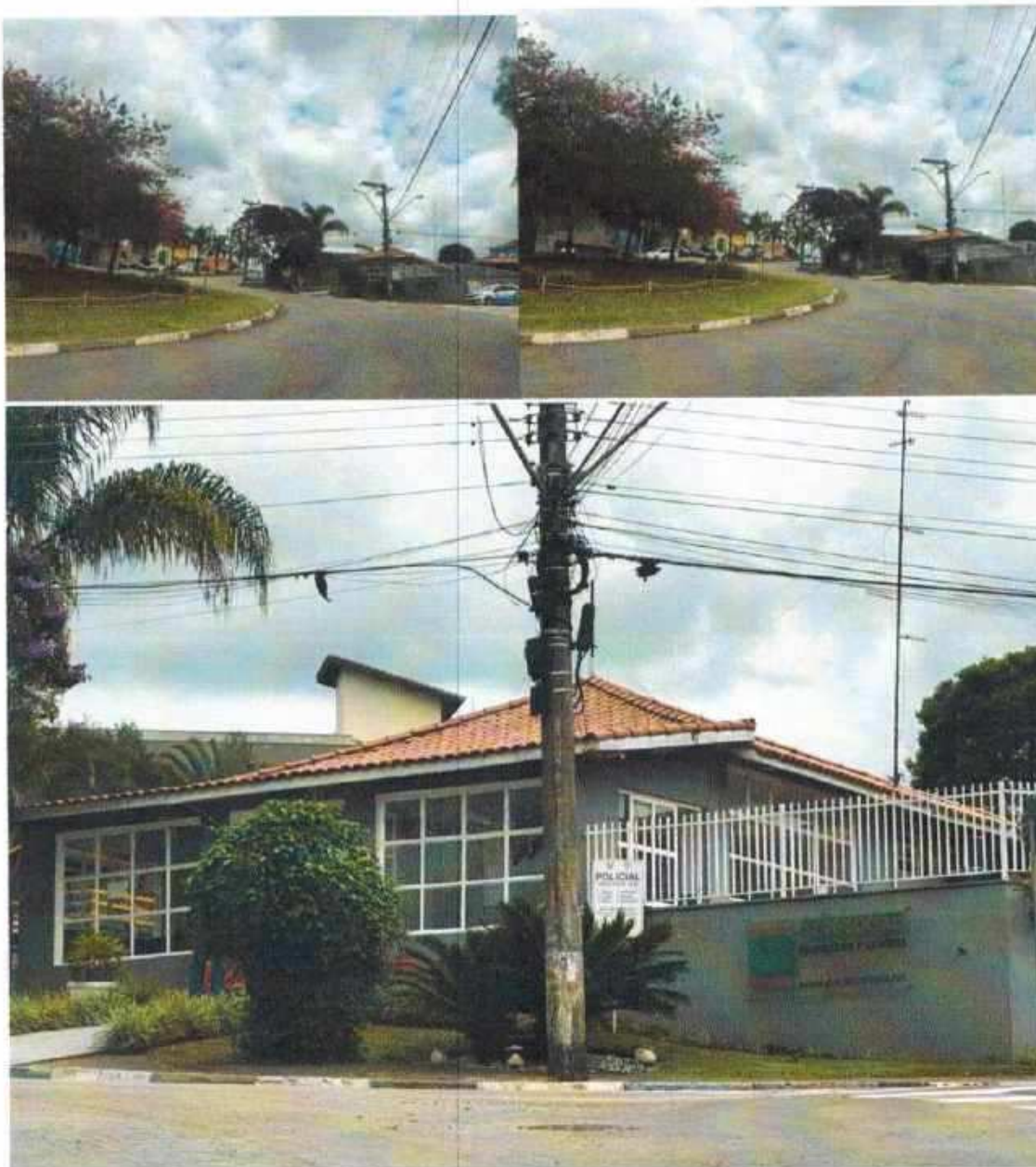


E-mail: luciatescarolo.imoveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04

FOTOS DA ROTATORIA ONDE FICA SEDE



E-mail: luciatescarolo.imoveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04

IMAGENS DO CONDOMINIO FOTO GOOGLE EARTH



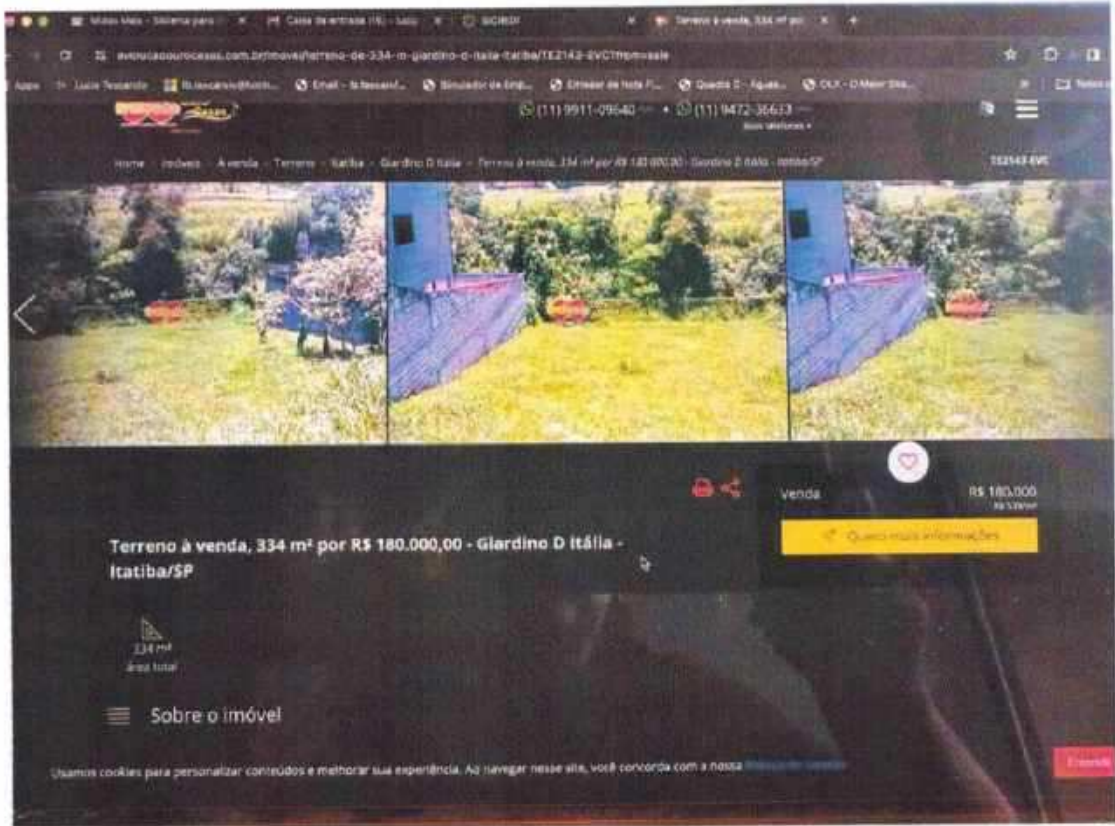
E-mail: luciatescarolo.imeveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04

FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS:

<https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/terreno-de-334-m-giardino-d-italia-itatiba/TE2143-EVC?from=sale>



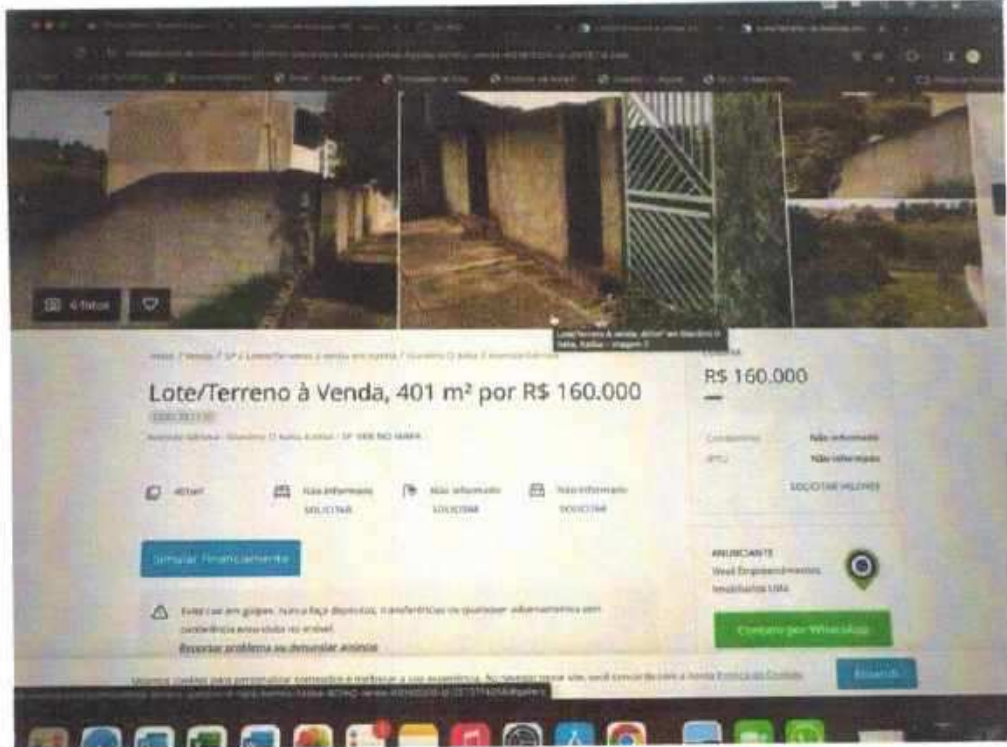
E-mail: luciatescarolo.imoveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroloimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-giardino-d-italia-bairros-itatiba-401m2-venda-RS160000-id-2573714268/>



Avaliação: R\$ 168.000,00 (CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS)

Terreno:

Área: 334,63m²

Considerações:

A avaliação foi feita com base no valor de terreno com topografia em declive. O terreno foi avaliado em função de pesquisa de mercado de imóveis disponível a venda na região levando se em conta sua característica, área, dimensão, formato, localização e benfeitoria.

E-mail: luciatescarolo.imoveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ELIAS CORREIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 11:14, sob o número WITB24700092742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004783-07.2019.8.26.0281 e código I5HP8Fmk.



O Loteamento fica próximo da cidade, com acesso por estrada pavimentada. Coloco-me a disposição para quaisquer outros esclarecimentos complementares, e justificativos dos critérios adotados, para maior compreensão deste laudo de avaliação.

Itatiba, 16 de fevereiro de 2.024.

[Handwritten Signature]

Lúcia de Fátima Bueno Tescarolo
Técnico em Transações Imobiliárias CRECI 143.300-F

É parte integrante da presente avaliação, em anexo:

Espelho do IPTU

MUNICÍPIO DE ITATIBA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA		IPTU	
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA	
MUNICÍPIO DE ITATIBA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA	
MUNICÍPIO DE ITATIBA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA	
MUNICÍPIO DE ITATIBA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA	

PARCELAS SUJEITAS AOS BANCOS CONVENCIONAIS

PARCELA 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100

PARCELAS SUJEITAS AOS BANCOS CONVENCIONAIS

PARCELA 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100

E-mail: luciatescarolo.imoveis@gmail.com | Tel. (11) 91127-2778 | www.luciatescaroimoveis.com.br

Página integrante do

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOTE GIARDINO D ITÁLIA QUADRA 30 LOTE 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVI ELIAS CORREIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 11:14, sob o número WITB24700092742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004783-07.2019.8.26.0281 e código 15HP8Fmk.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Número 012/2024

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1.1 - Endereço: Rua: Génova, Quadra 30 – Lote 4, Giardino D'Itália – Itatiba – SP

1.2 - Metragem: 334,63 m²

2 – PARECER

Trata-se de um terreno com 12,24 m² de frente, 12,00 m² de fundo e 29,17 m² de lateral, totalizando 334,63 m².

O terreno está localizado em via asfaltada, com fácil acesso comércio, escolas, academia em região privilegiada da Cidade.

O método utilizado foi comparativo direto de dados do mercado.

Valor avaliado: R\$ 170.000,00

3 – FOTOS E LINKS CONSULTADOS

AMOSTRA 1

<https://www.ktimob.com.br/958/imoveis/venda-terreno-giardino-d-italia-itatiba-sp>

Imóvel divulgado pela Imobiliária Karam e Tadeu Imóveis

Terreno com 300 m² e com Declive – R\$ 180.000,00

R\$ 600,00 o m²



AMOSTRA 2

[Terreno de 300 m² Giardino D Itália - Itatiba, à venda por ... - Evolução-Ouro Casas Negócios Imobiliários \(evolucaoourocasas.com.br\)](https://evolucaoourocasas.com.br)

Imóvel divulgado pela Imobiliária Ouro Casas

Terreno com 300 m² e com Declive – R\$ 170.000,00

R\$ 567,00 o m²

AMOSTRA 3

[Terreno em excelente localização no Giardino d'Itália, com \(liveresidence.com.br\)](https://liveresidence.com.br)

Imóvel divulgado pela Imobiliária Live Residence

Terreno com 360 m² e com Declive – R\$ 190.000,00

R\$ 527,78 o m²



Suan

ADRIANA
GEREZ
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI 321076





FOTOS DO TERRENO AVALIADO



Itatiba – SP, 16 de fevereiro de 2024

Adriana Gerez – CPF: 269.400.228-56

CRECI 221076

Endereço: Rua: Antônio Hércules, 36, Central Park I

Itatiba - SP

**ADRIANA
GEREZ**
CORRETORES DE IMÓVEIS
CRECI 221076





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004783-07.2019.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **Associação dos Proprietários Em Giardino D Itália**
 Executado: **Paulo Ferreira da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1) Fls. 179/194: Após análise das avaliações, homologo o valor do imóvel em R\$ 166.000,00, pela média dos valores juntados aos autos.

2) Fls. 173: Defiro à credora o procedimento da “alienação judicial eletrônica” do(s) bem(ns) imóvel penhorado(s) nos autos, as fls. 73/74 e objeto da matrícula nº 34.409 do CRI de Itatiba, que deverá obedecer o estabelecido no Provimento CSM nº 1625/2009.

Oficie-se a gestora **Mega Leilões Gestor Judicial** (contato www.canaljudicial.com.br/megaleiloes – e-mail - contato@megaleiloes.com.br.) – endereço Alameda Lorena, 510, sala 02, jardim Paulista, São Paulo/Sp, tel/fax: (11) 3052-1268.

Fixo valor mínimo para a venda do bem em 80% da avaliação.

Fixo prazo de 90 dias para realização do leilão, que vencerá em **03 de junho de 2024**.

Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem sobre o imóvel, a fim de evitar nulidade processual.

Ainda, a leiloeira deverá observar o disposto no artigo 886 e 887 do CPC/2015.

3) Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao **gestor** (e não nos autos) o **cálculo atualizado do débito**, que será considerado para todos os fins de direito notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em **5%** do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

4) Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

a) Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito.

b) Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

c) Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

d) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

5) Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

6) Fica claro que o segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

7) Intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009.

Traga o autor certidão atualizada do imóvel em relação aos eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado), vinculando-se os procuradores do município.

Intime-se.

Itatiba, 04 de março de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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