

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO DE LIMEIRA/SP

Processo nº 0008279-19.2022.8.26.0320

LUIZ DANILO BOSCHIERO, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o quanto segue.

Primeiramente, objetivando a economia e celeridade processual para avaliação do imóvel penhorado nos presentes autos às fls. 149, pleiteia-se pela juntada de pareceres técnicos realizados por corretores, a fim de aferir o valor de mercado do bem.

Ademais, informa-se que, em complemento aos referidos documentos, foi realizada a análise comparativa de preços médios do mercado imobiliário, nos termos do artigo 871, inciso I e IV, Código de Processo Civil, motivo pelo qual se requer também a juntada do respectivo Relatório.

Portanto, destaca-se que o Relatório Comparativo em comento servirá de adendo às informações apresentadas pelos corretores em seus pareceres, motivo pelo qual se aproxima do preço médio do bem penhorado, visto que os métodos utilizados são complementares.

Destarte, este Exequente requer seja **fixado como valor de avaliação do imóvel** a quantia de **R\$ 216.560,41** (duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e quarenta e um centavos - cifra obtida com o cálculo da média

entre os valores alcançados pelos corretores, conforme supramencionado), mediante homologação por parte deste D. Juízo.

Oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, reitera-se a **realização do Leilão Eletrônico** para alienação do bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, **50% de deságio em 2ª praça** (artigo 891, Parágrafo Único).

Ainda nestes termos, vem através desta reiterar a petição de fls. 152 para que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o **Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo:

<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879>".

Cumprir informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, artigo 251-A.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da **Alfa Leilões - Especialista em Imóveis**, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com) e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitas de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Termos em que, pede deferimento.

Limeira, 19 de fevereiro de 2024.

**RENAN PELIZARI DA SILVA**

**OAB/SP nº 449.348**



# Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, Davi Borges de Aquino - JUCESP 1.070 - ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)) | Sair

## Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



AUXILIAR

### STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA  
ATIVO

### DADOS BÁSICOS

[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/DADOSBASICOS\)](#)

DAVI BORGES DE AQUINO - JUCESP 1.070 - ([WWW.ALFALEILOES.COM](http://WWW.ALFALEILOES.COM))

#### CÓDIGO

23879

#### CPF

34007079889

#### DATA NASCIMENTO

02/01/1987

#### SEXO

MASCULINO

#### RG

#### PIS PASEP

#### NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS

#### ÓRGÃO DE CLASSE

#### NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE



#### E-MAIL PRINCIPAL

DBA@ALFALEILOES.COM

**E-MAIL**

CONTATO@ALFALEILOES.COM

**DOCUMENTOS DIGITALIZADOS**

CNH (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=2&CODIGODOCUMENTO=390988)  
REGISTRO JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=25&CODIGODOCUMENTO=390989)  
RG (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=6&CODIGODOCUMENTO=390990)  
CURRÍCULO PROFISSIONAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390991)  
CERTIDÃO ESPECÍFICA - JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390992)  
CONTRATO DE LOCAÇÃO - ARMAZENAGEM DE BENS MÓVEIS  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390993)  
DECLARAÇÃO - PROVIMENTO CSM Nº 2.427/2017  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390994)  
COMPROVAÇÃO DE INFRAESTRUTURA - LEILÕES ELETRÔNICOS  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390995)  
DOCUMENTO E TOPOLOGIA DE T.I (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390996)  
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?  
TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOCUMENTO=390997)

**TELEFONES**

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES\)](#)


**TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**

CELULAR COMERCIAL (11) 985132959

**TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**

FIXO COMERCIAL (11) 32301126


**ENDEREÇOS**

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS\)](#)

**ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**

COMERCIAL - AVENIDA PAULISTA , 2421 - 1º ANDAR  
BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - 01311300

**FORMAÇÕES ACADÊMICAS ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)**

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS\)](#)

GRADUAÇÃO ( CONCLUÍDO )

**CURSO**

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?  
FORMACAO=38486&NIVEL=4)

APERFEIÇOAMENTO ( CONCLUÍDO )

**CURSO**

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?  
FORMACAO=38501&NIVEL=5)

ESPECIALIZAÇÃO (PÓS-GRADUAÇÃO) ( CONCLUÍDO )

**CURSO**

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?  
FORMACAO=38488&NIVEL=6)**CERTIDÕES** ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES\)](#)INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO FEDERAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?  
TIPOCERTIDAO=7)INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?  
TIPOCERTIDAO=9)DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CÍVEL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?  
TIPOCERTIDAO=1)DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA ESTADUAL/DISTRITAL  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=2)

EXECUTIVO FISCAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=3)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA FEDERAL  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=10)INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO ESTADUAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?  
TIPOCERTIDAO=8)REGULARIDADE ÓRGÃO DE CLASSE (EXPEDIDA, NO MÁXIMO, HÁ 30 DIAS, RESOLUÇÃO CNJ 393/2021)  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=6)**CURRÍCULO/BIOGRAFIA** ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA\)](#)

ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 33



69.935

1

verso

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV.3, em 24 de novembro de 1998.

Fica cancelada a hipoteca registrada sob o n. 2, nesta Matrícula, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular de 29 de setembro de 1998.

O Escrevente Autorizado,

( NEITOR BECHELLI )

AV.4, em 17 de setembro de 2002.

Nos termos do contrato particular de 13 de setembro de 2002, com força de escritura pública, instruído com documento competente, microfilmado nesta data, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob n. 003.047.013.144.

O Escrevente Autorizado,

( WALTER LUIZ PALAZZO )

AV.5, em 17 de setembro de 2002.

Nos termos do contrato referido na Av.4, instruído com documento competente, microfilmado nesta data, procedo esta averbação para ficar constando que os proprietários FERNANDO BERNARDO DE SOUZA e CLAUDINEIA GIGECHI, casaram-se entre si, no dia 30 de junho de 1995, pelo regime da comunhão parcial de bens, continuando a contraente a usar o nome de solteira.

O Escrevente Autorizado,

( WALTER LUIZ PALAZZO )

R.6, em 17 de setembro de 2002.

Pelo contrato referido na Av.4, os proprietários FERNANDO BERNARDO DE SOUZA e sua mulher CLAUDINEIA GIGECHI, anteriormente qualificados, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, n. 1837, bloco 9, Jardim Yrajá, nesta cidade, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$45.000,00, a CRISTIANO ARAGÃO DE MELO, RG n. 21.300.237-SSP-SP, CPF n. 155.401.928-18, brasileiro, proprietário, casado pelo regime da comunhão

\* CONTINUA NA FICHA 2. \*

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE SOUZA e sua mulher CLAUDINEIA GIGECHI, sob o número W/LRA24700269855. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008279-19.2022.8.26.0320 e código 800WFKYU19.



69.935

2

Em 17 de setembro de 2002

parcial de bens, na vigência da Lei n. 6515/77, com LUCIENE MARIA DA CONCEIÇÃO SANTOS DE MELO, RG n. 26.851.434-3-SSP-SP, CPF n. 256.886.558-01, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Cachoeira do Itapemirin, n. 45, Parque Hawaii, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R\$20.600,64, foram pagos através dos recursos da conta vinculada do FGTS.

O Escrevente Autorizado,

( WALTER LUIZ PALAZZO )

R.7, em 17 de setembro de 2002.

Pelo contrato referido na Av.4, os adquirentes qualificados no R. 6, HIPOTECARAM o imóvel à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, em garantia do financiamento que esta lhes concedeu, no valor de R\$24.399,36, que deverá ser pago por meio de 240 prestações mensais, consecutivas, do valor total inicial de R\$289,86, incluídos juros à taxa nominal de 8,1600% a.a. e efetiva de 8,4722% a.a., e acessórios, vencendo-se a 1ª em 13 de outubro de 2002. Sistema de Amortização: SACRE. Origem dos Recursos: F.G.T.S. O título, com as demais condições do financiamento, está sendo microfilmado nesta data, em seu inteiro teor.

O Escrevente Autorizado,

( WALTER LUIZ PALAZZO )

Av.8, em 25 de julho de 2008.

Fica CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 7 nesta matrícula, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, nos termos do instrumento particular de 1 de julho de 2008.

A Escrevente Autorizada,

ERIKA KAZUMI KASHIWAGI

R.9, em 25 de julho de 2008.

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA KAZUMI KASHIWAGI, sob o número W/LRA24700269855. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008279-19.2022.8.26.0320 e código 600490019.



69.935

3

Em 14 de julho de 2016

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 08 de julho de 2016, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo Escrivão Diretor da Secretaria da 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Sr. Paulo Cesar da Assunção Silva, extraída dos autos da Execução Trabalhista, processo nº 10020328220135020467, constando como exequente VERONICA DE OLIVEIRA ANDRADE LOPES, CPF/MF nº 205.027.453-04, e como executada VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$14.947,41, e figurando a executada como depositária do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

AV.12, em 24 de outubro de 2018.

Prenotação nº 498.931, de 24 de setembro de 2018.

Em cumprimento ao r. Mandado expedido aos 15 de agosto de 2018, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP, Dr. Nemércio Rodrigues Marques, e pelo Sr. Luiz Heck Paes Leme, extraído dos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança, processo nº 1003697-40.2018.8.26.0597, movida por BRANCA HOLDING E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ/MF nº 14.835.345/0001-70, em face da IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, CNPJ/MF nº 02.415.583/0001-47, e dos proprietários VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES e seu marido RENATO RODRIGUES, ambos anteriormente qualificados, procedo esta averbação para noticiar nesta matrícula a distribuição e admissão da referida ação, com valor atribuído à causa de R\$40.633,56.

O Escrevente Autorizado,

FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

Av.13, em 01 de março de 2019.

Prenotação nº 505.896, de 26 de fevereiro de 2019.

**Continua no Verso**

**69.935**

**3**

verso

**LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL**

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 25 de fevereiro de 2019, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pelo Oficial Maior da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera/SP, Sr. Marcelo Cypriano Martins, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 00264710820188260007, constando como exequente JOSÉ FRANCISCO DE BRITO, CPF nº 153.296.438-21, e como executados RENATO RODRIGUES, VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES e IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, todos anteriormente qualificados, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$112.854,19, figurando o executado Renato Rodrigues como depositário do bem penhorado.

A Escrevente Autorizada,



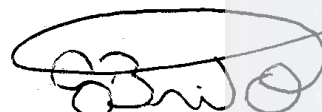
**THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA**

Av.14, em 25 de junho de 2019.

Prenotação nº 509.840, de 27 de maio de 2019.

Nos termos do requerimento de 24 de maio de 2019, instruído com a Certidão expedida aos 08 de maio de 2019, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da 7ª Vara Cível desta Comarca, Sr. Roberto De Sousa Dias, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo, aos 08 de maio de 2019, em curso perante a 7ª Vara Cível desta Comarca, processo digital nº 1011449-31.2019.8.26.0564, constando como exequentes MARIA ODETE DA LUZ SOUZA, CPF nº 164.997.648-84 e MARIA FILOMENA DA LUZ SOUZA, CPF nº 608.147.218-34, e como executados IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, CNPJ nº 02.415.583/0001-47; RENATO RODRIGUES, e sua esposa VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, ambos anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$75.884,78.

O Escrevente Autorizado,



**GABRIEL OLIVEIRA BRITO**

AV.15, em 10 de dezembro de 2019.

Prenotação nº 519.183, de 26 de novembro de 2019.

**Continua na Ficha Nº 4**

matrícula

69.935

ficha

4

Em 10 de dezembro de 2019

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 25 de novembro de 2019, pelo Escrevente Técnico Judiciário do Ofício Judicial da Comarca de Pilar do Sul/SP, Sr. Erasmo de Gois Vieira, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 10015325720198260444, constando como exequente ANTONIO NUNES ROSA, inscrito no CPF/MF sob nº 047.823.968-80, e NEUSA TAVARES ROSA, inscrita no CPF/MF sob nº 036.515.948-40, e como executados a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, RENATO RODRIGUES e sua esposa VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$22.724,35, e figurando a executada, Igreja Mundial do Poder de Deus, como depositária do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

Av.16, em 10 de março de 2020.

Prenotação nº 523.271, de 21 de fevereiro de 2020.

Nos termos do requerimento de 13 de fevereiro de 2020, instruído com Ofício expedido aos 10 de fevereiro de 2020, assinado digitalmente pelo Dr. Mário Gaiara Neto, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, procedo esta averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição da Ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel, aos 24 de janeiro de 2020, em curso perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, processo digital nº 1001889-14.2020.8.26.0602 (ordem nº 119/2020), constando como exequentes BRUNA PERES FERRARI, CPF nº 328.108.728-05 e CAMILA PERES FERRARI, CPF nº 328.108.858-93, e como executados IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, CNPJ nº 02.415.583/0001-47; MATHEUS MACHADO DE OLIVEIRA, CPF nº 088.740.246-14; RENATO RODRIGUES, e sua esposa VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, ambos anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$107.726,00. Selo Nº: 122317331000AV16M6993520G

O Escrevente Autorizado,

CARLOS EDUARDO SIVIERO MOREIRA

- CONTINUA NO VERSO -

matrícula

69.935

ficha

4

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Av.17, em 16 de março de 2020.

Prenotação nº 523.606, de 04 de março de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 04 de março de 2020, pelo escrevente técnico judiciário do 7º Ofício Cível desta Comarca, Sr. Eber Alves Romeu, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 101144931.2019.8.26.0564, constando como exequentes MARIA ODETE DA LUZ SOUZA, CPF nº 164.997.648-84, e MARIA FILOMENA DA LUZ SOUSA DINIS, CPF nº 608.147.218-34, e como executados a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$75.667,44, figurando o coexecutado Renato Rodrigues como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV17M6993520E

A Escrevente Autorizada,

  
THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av.18, em 21 de maio de 2020.

Prenotação nº 524.894, de 28 de abril de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 28 de abril de 2020, pela Servidora do 3º Ofício Judicial da Comarca de Campinas/SP, Sra. Vanessa Cristina Furlan, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0000544-66.2019.8.26.0084, constando como exequente DANIEL SEMAAN HOBEIKA, inscrito no CPF sob nº 025.537.838-68, e como executados RENATO RODRIGUES e sua esposa VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$156.210,34, e figurando ambos executados, como depositários do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV18M6993520C

O Escrevente Autorizado,

  
MÁRIO JOSÉ GOMES ROCHA

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, sob o número W/LRA24700269855. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008279-19.2022.8.26.0320 e código 800WFKYU19.

matricula

69.935

ficha

5

Em 29 de maio de 2020

Av.19, em 29 de maio de 2020.

Prenotação nº 525.480, de 21 de maio de 2020.

Conforme certidão emitida eletronicamente aos 21 de maio de 2020, por Milton Rigonatti Garcia, da Primeira Vara Cível da Comarca de Avaré, SP, extraída dos autos da ação de execução civil, processo nº 0002165-34.2019.8.26.0073, constando como exequente JANELA INCORPORADORA E CONTRUTORA LTDA, CNPJ 12.950.235/0001-23, e como executados IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$23.658,72, figurando os executados Renato Rodrigues e Viviane Moleiro Rodrigues como depositários do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV19M6993520A

O Escrevente Autorizado,

MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

Av.20, em 09 de junho de 2020.

Prenotação nº 525.615, de 29 de maio de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 29 de maio de 2020, pela Escrevente da 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá, Sra. Neriane Gonçalves Izidoro, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0002602-26.2019.8.26.0348, constando como exequente MARISA GALVANO, CPF nº 008.775.238-78, e como executados a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$49.494,94, figurando o coexecutado Renato Rodrigues como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV20M6993520R

O Escrevente Autorizado,

MÁRIO JOSÉ GOMES ROCHA

Av.21, em 23 de julho de 2020.

Prenotação nº 527.188, de 10 de julho de 2020.

**Continua no Verso**

matrícula

**69.935**

ficha

**5**

verso

**LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL**

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 09 de julho de 2020, pela Escrevente Técnico Judiciário do 1º Ofício Cível desta Comarca, Sra. Clara Midori Niiyama Araki, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0000772-56.2019.8.26.0564, constando como exequente ANDREA APARECIDA SILVA, CPF nº 220.689.988-40, e como executados a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS; RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$90.507,44, figurando a coexecutada Viviane Moleiro Rodrigues como depositária do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV21M6993520P

A Escrevente Autorizada,

  
**THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA**

Av.22, em 04 de setembro de 2020.

Prenotação nº 529.867, de 24 de agosto de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 21 de agosto de 2020, pela Servidora da 18º Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Nathalia Fernandes Goncalves Machado, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0035776-91.2019.8.26.0100, constando como exequente ADALGIZA DA SILVA BASTOS, CPF nº 372.102.548-20, e como executados a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS; RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$62.508,71, figurando o coexecutado Renato Rodrigues como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV22M6993520N

O Escrevente Autorizado,

  
**MÁRIO JOSÉ GOMES ROCHA**

Av.23, em 30 de setembro de 2020.

Prenotação nº 531.478, de 22 de setembro de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 21 de setembro de 2020, pelo Escrevente Técnico Judiciário da Foro Distrital de Nazaré Paulista, Comarca de

**Continua na Ficha Nº 6**



matricula  
**69.935**

ficha  
**6**

Em 30 de setembro de 2020

Atibaia/SP, Sr. Varlei Ferreira, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0001816-08.2019.8.26.0695, constando como exequente NELSON MOURAO, CPF nº 002.204.758-14, e como executados a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS; RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$23.490,65, figurando os coexecutados Renato Rodrigues e Viviane Moleiro Rodrigues como depositários do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV23M6993520L

O Escrevente Autorizado,

MÁRIO JOSÉ GOMES ROCHA

Av.24, em 17 de novembro de 2020.

Prenotação nº 533.898, de 04 de novembro de 2020.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 03 de novembro de 2020, pela Escrevente Substituta do 8º Ofício Cível da Comarca de Guarulhos/SP, Sra. Janice Silveira Coelho, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0017888-28.2019.8.26.0224, constando como exequente FABIO SILVA DOS SANTOS, CPF nº 255.119.348-60, e como executados RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$69.101,60, figurando o coexecutado Renato Rodrigues como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV24M6993520J

O Escrevente Autorizado,

MÁRIO JOSÉ GOMES ROCHA

Av.25, em 05 de abril de 2021.

Prenotação nº 540.214, de 03 de março de 2021.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 03 de março de 2021, pela Escrevente Técnico Judiciário do 8º Ofício Cível do Foro de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, Sra. Flavio Miranda Fonseca, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 0014611-88.2019, constando como exequentes JEFFERSON PRADO

**Continua no Verso**

matrícula  
**69.935**

ficha  
**6**  
verso

**LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL**

DE ARAUJO, CPF nº 165.437.728-75; FERNANDA DIAS GONCALVES, CPF nº 213.216.588-26; FABIO PRADO DE ARAUJO, CPF nº 152.064.928-25; MARIA DE FATIMA FERNANDES VENTURA ARAUJO, CPF nº 052.908.638-77; CAIO PRADO DE ARAUJO, CPF nº 301.903.258-01, e como executados RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$30.145,37, figurando o coexecutado Renato Rodrigues como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV25M6993521F

O Escrevente Autorizado,

**MÁRIO JOSÉ GOMES ROCHA**

Av.26, em 20 de setembro de 2021.

Prenotação nº 549.937, de 25 de agosto de 2021.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 24 de agosto de 2021, pelo Servidor do 19º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, Sr. Leandro Santos Lobo, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 0047251-10.2020.8.26.0100, constando como exequentes NARCIZO JOSÉ DA SILVA, CPF/MF nº 012.992.388-58 e URANEIDE ARAUJO ANUNCIACÃO DA SILVA, CPF/MF nº 082.863.418-13; e como executados IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, CNPJ/MF nº 02.415.583/0001-47; VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, CPF/MF nº 292.444.908-11 e RENATO RODRIGUES, CPF/MF nº 257.603.108-01, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$38.324,05, e figurando os executados Viviane Moleiro Rodrigues e Renato Rodrigues como depositários do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV26M6993521D

O Escrevente Autorizado,

**DANIEL DE SANTANA BORGES**

Av.27, em 04 de outubro de 2021.

Prenotação nº 551.075, de 13 de setembro de 2021.

Nos termos do Mandado expedido em 23 de março de 2021, assinado

**Continua na Ficha Nº 7**

69.935

7

Em 04 de outubro de 2021

eletronicamente pela servidora da 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Sra. Paula Cristina Nogueira de Menezes Martins, extraído dos autos da reclamação trabalhista, processo nº 1002032-82.2013.5.02.0467, procedo à presente averbação para constar que fica CANCELADA a PENHORA averbada o sob nº 11 desta matrícula, restando o imóvel livre da constrição. Selo Nº: 1223173E1000AV27M6993521P

A Escrevente Autorizada,

  
THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av. 28, em 08 de agosto de 2022.

Prenotação nº 567.869, de 15 de julho de 2022.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 15 de julho de 2022, pela servidora da 1ª Vara da Comarca de Dois Corregos/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Sra. Ana Carolina Passos Simões Ono, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, nº de ordem 0000223-11.2021.8.26.0165, constando como exequente LILIAM MARIA MENEGHETTI MAGRO DE MOURA, inscrita no CPF sob o nº 307.003.598-18; e como executados IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, RENATO RODRIGUES e VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES, estes anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor total da dívida de R\$141.434,34 e figurando a coexecutada Viviane Moleiro Rodrigues como depositária do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV28M69935227.

A Escrevente Autorizada,

  
NATÁLIA LEONEL MEDINA

AV.29, em 19 de junho de 2023.

Prenotação nº 585.192, de 12 de junho de 2023.

Em cumprimento ao r. Mandado expedido aos 09 de novembro de 2022, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP, Dr. Nemércio Rodrigues Marques, extraído dos autos da Execução Civil, processo nº 0003698-71.2020.8.26.0597, tendo como origem o processo nº

**Continua no Verso**

matrícula

69.935

ficha

7

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

1003697-40.2018.8.26.0597, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a NOTÍCIA da distribuição da ação objeto da AV.12, nesta matrícula. Selo Digital n. 122317331000069935002923Q.

O Escrevente Autorizado,

FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

R.30, em 23 de junho de 2023.

Prenotação nº 585.549, de 16 de junho de 2023.

Nos termos do requerimento de 16 de junho de 2023, instruído com a cópia da r. sentença proferida aos 26 de novembro de 2019, assinada digitalmente pela MMª Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo, extraída dos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança, processo nº 1040974-92.2019.8.26.0100, tendo como requerentes NARCIZO JOSÉ DA SILVA, policial militar, RG nº 13.504.938-6-SSP/SP, e sua esposa URANEIDE ARAÚJO ANUNCIÇÃO DA SILVA, técnica em enfermagem, RG nº 18.440.708-4, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Santana do Mundaú, nº 653, Parque Alvorada, na cidade de Guarulhos/SP, e como requeridos a IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES e seu marido RENATO RODRIGUES, todos anteriormente qualificados, procedo este registro para constar que fica constituída a HIPOTECA JUDICIÁRIA sobre o imóvel objeto desta matrícula, de acordo com o artigo 495 do Código de Processo Civil Brasileiro, para garantia da condenação solidária dos requeridos no valor de R\$ 46.983,06 (valor este atualizado nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº 0047251-10.2020.8.26.0100 da Vara supra, até julho de 2022). Selo Digital n. 1223173210000699350030239.

O Escrevente Autorizado,

FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

# RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A  
VENDA DE IMÓVEIS.

Este documento é uma reprodução digitalizada do original. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/og/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006279-19/2022 e o número 0520.

## Sumário

<b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>	<b>1</b>
<b>1 - Considerações iniciais .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>	<b>1</b>
<b>3 – Detalhamento Regional.....</b>	<b>2</b>
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024) .....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
<b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Precificação .....</b>	<b>3</b>
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização .....	5
5.5 – Valor do Imóvel .....	6
<b>6 - Considerações finais.....</b>	<b>6</b>
<b>Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....</b>	<b>.....</b>

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Luiz Danilo Boschieiro.  
Doutor Renan Pelizari da Silva.

**DATA:** 23/01/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 69.935 – 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, penhorado nos autos do Processo nº 0008279-19.2022.8.26.0320, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Limeira.

### 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Janeiro.

### 2 – Estudo do Imóvel

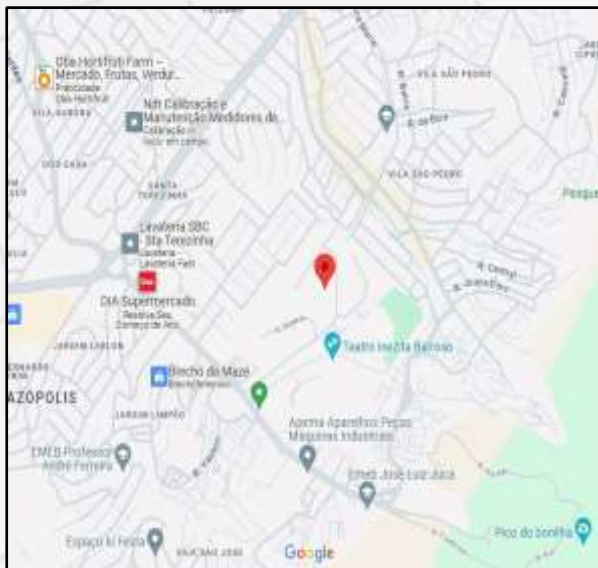
**Localização:** R. Tiradentes, 1837 - apartamento 26 - Santa Terezinha, São Bernardo do Campo - SP, 09780-900.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 69.935 - 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – Inscrição Municipal: 003.047.013.144 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 53,00m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição do bem:** Apartamento nº 26, tipo B, localizado no 2º andar do Bloco 09, denominado Edifício Safira, integrando do Parque Residencial Tiradentes, situado à Rua Tiradente, nº 1837, com área útil de 53m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga de garagem indeterminada no condomínio.

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

#### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima acolhedor. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.



## 4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 <b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b> <b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b> <b>DEPARTAMENTO DA RECEITA</b> <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2024</b>		
<b>O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:</b>		
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b>	003.047.013.144	
<b>CONTRIBUINTE:</b>	VIVIANE MOLEIRO RODRIGUES	
<b>LOCAL DO IMÓVEL:</b>	RUA TIRADENTES	<b>NÚMERO:</b> 1837
<b>BLOCO:</b>	9	
<b>AP:</b>	AP.26	
<b>COMPLEMENTO:</b>	ED.SAFIRA	
<b>ARRUAMENTO:</b>	PQUE.RES.TIRADENTES	
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	193.569,70 m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA PROPORCIONAL:</b>	58,90 m <sup>2</sup>	
<b>ÁREA DE CONSTRUÇÃO:</b>	65,63 m <sup>2</sup>	
<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 23.980,98	R\$ 56.317,09	R\$ 80.298,07
<b>[OITENTA MIL, DUZENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E SETE CENTAVOS]</b>		

## 5 – Precificação

### 5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 202.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-55m2-venda-RS202000-id-2635545727/>

Elemento comparativo nº 2

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 214.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-50m2-venda-RS214000-id-2635549575/>

Elemento comparativo nº 3

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 215.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS215000-id-2685290188/>

Elemento comparativo nº 4

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 220.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-55m2-venda-RS220000-id-2655973411/>

Elemento comparativo nº 5

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 224.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-50m2-venda-RS224000-id-2644987478/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNAR FLEZARDA SA ALV, publicado em 20/05/2024 às 16:38, sob o número WLRA24700269855. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008279-19.2022.8.26.0320 e código 92921333R.



## 5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

<b>(53,00m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 4.113,47)</b>
<b>=</b>
<b><u>R\$ 218.013,83</u></b>
<b>(duzentos e dezoito mil, treze Reais e oitenta e três centavos)</b>
<b>Janeiro de 2024</b>

## 6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.113,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 218.013,83**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

# MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





# ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na R. Tiradentes, 1837 - apartamento 26 - Santa Terezinha, São Bernardo do Campo - SP, 09780-900.

**Solicitante:** Luiz Danilo Boschieiro

**Data Base:** 23/01/2024

**Processo:** 0008279-19.2022.8.26.0320

## Objeto de Estudo

Apartamento de número 26, categoria B, posicionado no andar 2 do Bloco 09, denominado Edifício Safira, parte integrante do Residencial Tiradentes, situado na Rua Tiradente, número 1837, com área útil de 53m<sup>2</sup>, e com acesso a uma vaga de garagem indeterminada no condomínio.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob nº 69.935.

## Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> R\$ 4.031,20.

R\$ 53,00m<sup>2</sup> x R\$ 4.031,20/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 213.653,56**



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP





# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0008279-19.2022.8.26.0320.

**Solicitante:** Luiz Danilo Boschieiro.

### RESUMO DO PARECER

**Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Valor de Mercado:** R\$ 224.554,25



---

**Isabella Bueno De Sousa**  
**CRECI: 213.931-F**

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	23/01/2024.
<b>METODOLOGIA</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	R. Tiradentes, 1837 - apartamento 26 - Santa Terezinha, São Bernardo do Campo - SP, 09780-900.
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Unidade de moradia número 26, designada como tipo B, localizada no segundo piso do Bloco 09, conhecido como Edifício Safira, fazendo parte do Parque Residencial Tiradentes, situado na Rua Tiradente, número 1837, com dimensões úteis de 53m <sup>2</sup> , e com direito a um espaço de estacionamento não especificado no condomínio.
<b>DADOS CADASTRAIS</b>	Matrícula 69.935 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.
<b>MERCADO</b>	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 4.236,87.
<b>AVALIAÇÃO</b>	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.236,87 x R\$ 53,00m <sup>2</sup> = <b>R\$ 224.554,25</b>



		<b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b> <b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b> <b>DEPARTAMENTO DO TESOURO</b> <b>FICHA DE COMPENSAÇÃO</b>	
<b>SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS</b>			
Data de Emissão: 18/01/2024		Hora: 17:29:49	
Inscrição Imobiliária: 003.047.013.144			
Endereço: RUA TIRADENTES 1.837 ED.SAFIRA			
		Ap/SI/Lj/Ps/Cj/Bx: AP.26	Bloco: 9
Bairro: PQUE.RES.TIRADENTES Município: SAO BERNARDO DO CAMPO			
UF: SP		CEP: 09780-900	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
5645963/5231547761	109-0/0088365-4	09	237-2
Cód. Débito Automático: 1.003.047.013.144-82			
Referente	Lançamento	Principal	
2024	101240031419	R\$ 869,04	
Todas as parcelas: de 01 à 12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,12	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento	Vencimento	Valor Total a Pagar	
-10.100.314.192.400.7852	18/01/2024	R\$ 869,16	

**BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO**

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

23790.10909 90523.154772 61008.836506 9 95990000086916



<b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b> <b>IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS</b>				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
5645963/5231547761	109-0/0088365-4	09	237-2	
Cód. Débito Automático: 1.003.047.013.144-82			Código de Processamento	
			-10.100.314.192.400.7852	
Inscrição Imobiliária: 003.047.013.144		Todas as parcelas: de 01 à 12		Lançamento
				101240031419
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
18/01/2024	2024	18/01/2024	R\$ 869,04	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,12	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 869,16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERNANI FLEZARDA SA ALVAI, protocolado em 24/01/2024 às 16:38, sob o número WLRA24700269855. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008279-19.2022.8.26.0320 e código de verificação.