

**JEFFERSON ROSA RODRIGUES - ADVOGADO**  
Avenida Presidente Wilson, 84 - 13º andar - conj. 136-A.  
CEP 11065-200, Gonzaga - Santos - SP  
jerorodrigues.adv@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA - SP**

**Processo nº 1000448-46.2020.8.26.0101**

**NOVA SANTA FÉ CONFECÇÕES DE ROUPAS  
LTDA.**, já qualificada, por seu advogado, que esta subscreve, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida em face de **JMB DE HOLANDA - EPP**, cujo feito se processa por esse MM. Juízo, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao R. Despacho de fls. 448, expor e requerer o quanto segue:

#### **DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO**

Primeiramente a Exequirente procede à juntada de 3 (três) avaliações de corretores imobiliários, com outros anúncios publicitários, com vistas a suprir a necessidade de avaliação por perito judicial.

Conforme se pode verificar das avaliações acima mencionadas, a primeira realizada pela corretora EVA BORESSTEIN SPITIZER, avaliou o imóvel penhorado em **R\$ 430.676,56 (doc. 1 anexo)**. Já o corretor HAE YOUNG KIM, avaliou o imóvel por **R\$ 501.206,70 (doc. 2 anexo)** e a corretora LARISSA HONÓRIO NUNES avaliou o imóvel por **R\$ 501.466,88 (doc. 3 anexo)**.

Assim tendo em vista que dois dos três corretores avaliaram o imóvel em valores aproximados, requer seja considerado o valor de **R\$ 501.300,00 (quinhentos e um mil e trezentos reais)**, para fins de avaliação.

## DOS DÉBITOS DO IMÓVEL

Conforme se pode verificar do extrato demonstrativo de débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Caçapava na presente data (**doc. 4 anexo**), o imóvel penhorado possui débitos fiscais de IPTU inscritos em dívida ativa, referente aos anos de 2017 a 2023, que totalizam o montante de **R\$ 6.141,65 (seis mil, cento e quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos)**.

Além do débito acima mencionado, o imóvel também possui débito referente ao IPTU 2024 no valor de **R\$ 736,24 (setecentos e trinta e seis reais e vinte e quatro centavos)**, valor em aberto não inscrito em dívida ativa.

## DA INDICAÇÃO DE LEILOEIRO

É sabido que a fase executória deve percorrer o modo menos gravoso (art. 805, do CPC) e que para a alienação do produto da penhora, o procedimento mais eficaz e democrático é o leilão judicial, sendo a forma eletrônica eleita como meio preferencial pelo novo CPC (art. 882, do CPC), ainda que se trate de processo físico.

Além da grande acessibilidade aos interessados, que podem enviar seus lances de qualquer lugar do mundo, o leilão eletrônico evita questionamentos, pois é também a forma mais transparente, uma vez que as partes e interessados do processo podem acompanhar os leilões ao vivo, via internet.

Ademais, esta forma de alienação segue os termos regulamentados pelo artigo 879 e seguintes do Novo Código de Processo Civil e Provimento 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura – CSM/TJSP.

Por essa razão, uma vez aceita a avaliação conforme acima requerido, para a realização da alienação do bem penhorado, com base no art. 883 do CPC, a Exequente requer:

- a)** A nomeação da Gestora **Jikal Leilões**, por intermédio do Leiloeiro Oficial, **Deilson Lucas do Espirito Santo, JUCESP nº 1149**, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guarani nº 266, loja 11, Bairro Bom Retiro, CEP 01123-040, Fone (11) 4550-3677, e-mail [juridico@jikalileiloes.com.br](mailto:juridico@jikalileiloes.com.br);

**b)** O Leiloeiro indicado está tecnicamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para a realização de leilões com divulgação e captação de lances em tempo real, através do site **www.jikalleiloes.com.br**, nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, publicado no DJE Ano II – Edição 411 – São Paulo, de 9 de fevereiro de 2009, que Disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo Artigo 882, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil (**doc. 5 anexo**).

**c)** Seja a comissão do Leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) do valor da venda e, sendo o valor da arrematação supere o valor de avaliação, seja esta majorada para 10% (dez por cento) da arrematação. Em caso de acordo, remição ou adjudicação, a comissão do leiloeiro será de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelo Executado, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada;

**d)** Determinar-se a digna serventia, que providencie a intimação da Gestora através do e mail [juridico@jikalleiloes.com.br](mailto:juridico@jikalleiloes.com.br); quanto à realização da alienação eletrônica, enviando na mesma ocasião as peças necessárias à confecção do edital (capa dos autos, auto de penhora, laudo de avaliação, despacho que determinou a alienação, dados do credor hipotecário, terceiro interessado - se houver cópia da matrícula -em caso de bem imóvel);

Salienta-se que a divulgação e realização das hastas públicas no meio eletrônico, bem como, toda a parte burocrática do pregão será conduzido pela Gestora e Leiloeiro, com a finalidade de maximização da disputa, resultando na positividade do certame, rapidez na elaboração e publicação dos editais e prestação de contas.

Termos em que,

P. deferimento.

Caçapava, 6 de março de 2024.

**JEFFERSON ROSA RODRIGUES**  
**OAB/SP 290.874**

# Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Jefferson Rosa Rodrigues**.

## I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número 9.539 registrado perante o Registro de Imóveis de Caçapava/SP, penhorado nos autos do processo número **1000448-46.2020.8.26.0101** em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro de Caçapava**.

### a. Descrição do Imóvel:

*O imóvel constante do prédio nº 60 da Rua Major Almeida Telles, nesta cidade e comarca de Caçapava, contendo seu terreno 9,85m<sup>2</sup> de frente, nos fundos 9,90m<sup>2</sup> onde fica dividindo com o imóvel atribuído a Geraldo Augusto de Siqueira, e sua mulher e nos lados, mede 26,00m<sup>2</sup> da frente aos fundos, encerrando a área de 257,40m<sup>2</sup> tendo por confrontantes de um lado o imóvel atribuído a José digo, ao Espólio de José Carlos Marcondes, e de outro com propriedade de Francisco Rocha Motta.*

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, 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.

## II. PESQUISA COMPARATIVA DE IMÓVEIS COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES DA REGIÃO

### IMÓVEL 1:

**Sobrado com 4 Quartos à venda, 250m<sup>2</sup> - Centro**

sobrado para comprar em  
Travessa Jau, 108 - Centro, Caçapava - SP

**R\$ 550.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 1

250 m<sup>2</sup> 4 quartos 3 vagas 2 banheiros

**Favoritar** **Compartilhar anúncio**

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel  
**Reportar problema ou denunciar anúncio**

Carbognin Imóveis  
Codigo da oferta  
No anunciante: S2064 - No ZAP: 2615455709

★★★★★ (5,6)  
2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome  
Telefone  
E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 550 000, Travessa Jau, 108 - Centro, Caçapava - SP que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagens ou clicar em ver telefone, você concorda com os **termos de uso** e **política de privacidade** e confirma ter mais de 18 anos.

**Fale com o anunciante**  
☎ (12) 3652-... **ver telefone**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-churrasqueira-centro-cacapava-sp-250m2-id-2615455709/>

**IMÓVEL 2:**

**Casa com 3 Quartos à venda, 304m<sup>2</sup> - Centro**

casa para comprar em Centro, Caçapava - SP

**R\$ 450.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

304 m<sup>2</sup> 3 quartos 1 vaga 1 banheiro

Favoritar Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes. Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
Reportar problema ou denunciar anúncio

Lider Imobiliária  
Creci: 110748-F-SP  
Código da oferta  
No anunciante: CA3356 No ZAP: 2555649115

2 Avaliações (3.5)

Envie uma mensagem

Nome  
Telefone  
E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 450.000, Centro, Caçapava - SP, que encontrei no ZAP.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Após enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos

Fale com o anunciante  
(12) 3653-... [ver telefone](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-cacapava-sp-304m2-id-2555649115/>

**IMÓVEL 3:**

**Sobrado com 3 Quartos à venda, 248m<sup>2</sup> - Centro**

sobrado para comprar em Centro, Caçapava - SP

**R\$ 350.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

248 m<sup>2</sup> 3 quartos 8 vagas 3 banheiros

Favoritar Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes. Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
Reportar problema ou denunciar anúncio

Lider Imobiliária  
Creci: 110748-F-SP  
Código da oferta  
No anunciante: SOB5673 No ZAP: 2555647104

2 Avaliações (3.5)

Envie uma mensagem

Nome  
Telefone  
E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 350.000, Centro, Caçapava - SP, que encontrei no ZAP.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Após enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos

Fale com o anunciante  
(12) 3653-... [ver telefone](#)


<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-centro-cacapava-sp-248m2-id-2555647104/>

Processo nº:	1000448-46.2020.8.26.0101	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
R\$ 550.000,00	250	R\$ 2.200,00
R\$ 450.000,00	304	R\$ 1.408,26
R\$ 350.000,00	248	R\$ 1.411,29
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Médio m<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 450.00,00</b>	<b>267,33</b>	<b>R\$ 1.673,18</b>

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área construída, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de **R\$ 450.000,00 (R\$ 1.673,18 por m<sup>2</sup>)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **257,40m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 430.676,53**.

### III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



**EVA BORESZTEIN SPITZER**

**CRECI 65.872-F**

De: Hae Young Kim – CRECI 69.775-F

Para: Dr. Jefferson Rosa Rodrigues.

## Relatório de Avaliação de Imóvel

### Imóvel ora avaliado:

O imóvel constante do prédio n° 60 da Rua Major Almeida Telles, nesta cidade e comarca de Caçapava, contendo seu terreno 9,85m<sup>2</sup> de frente, nos fundos 9,90m<sup>2</sup> onde fica dividindo com o imóvel atribuído a Geraldo Augusto de Siqueira, e sua mulher e nos lados, mede 26,00m<sup>2</sup> da frente aos fundos, encerrando a área de 257,40m<sup>2</sup> tendo por confrontantes de um lado o imóvel atribuído a José digo, ao Espólio de José Carlos Marcondes, e de outro com propriedade de Francisco Rocha Motta.

Processo número **1000448-46.2020.8.26.0101** em trâmite na **1º Vara Cível do Foro de Caçapava/SP**

### 1. Comparativo de Imóveis

Os parâmetros utilizados na pesquisa abaixo foram feitos com base nas características semelhantes ao imóvel penhorado nos autos do processo supra.

#### IMÓVEL 1:

**Casa com 3 Quartos à venda, 300m<sup>2</sup> - Centro**

Casa para comprar em Centro, Caçapava - SP

**R\$ 670.000** Preço abaixo do mercado  
condomínio não informado • IPTU não informado

300 m<sup>2</sup> 3 quartos 5 vagas 1 banheiro

**Favoritar** **Compartilhar anúncio**

Evite cair em golpes. Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
**Reportar problema ou denunciar anúncio**

**Lider Imobiliária**  
Creci: 110748-F-SP  
Código da oferta: No ZAP: 2555647806

★★★★☆ (3.5)  
2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome  
Telefone  
E-mail

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 670.000, Centro, Caçapava - SP, que encontrei no ZAP.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagens ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

**Fale com o anunciante**  
(12) 3653-... [ver telefons](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-cacapava-sp-300m2-id-2555647806/>

**IMÓVEL 2:**

**Sobrado com 4 Quartos à venda, 250m<sup>2</sup> - Centro**

sobrado para comprar em  
Travessa Jau, 108 - Centro, Caçapava - SP

**R\$ 550.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 1

250 m<sup>2</sup> 4 quartos 3 vagas 2 banheiros

**Favoritar** **Compartilhar anúncio**

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
**Reportar problema ou denunciar anúncio**

**Carbognin Imóveis**  
Código da oferta: No anunciante: S2064 | No ZAP: 2615455709

★★★★☆ (5,0)  
2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 550.000, Travessa Jau, 108 - Centro, Caçapava - SP, que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone, você concorda com os **termos de uso** e **política de privacidade** e confirma ter mais de 18 anos.

**Fale com o anunciante**  
☎ (12) 3652-... [ver telefone](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-churrasqueira-centro-cacapava-sp-250m2-id-2615455709/>

**IMÓVEL 3:**

**Casa com 3 Quartos à venda, 304m<sup>2</sup> - Centro**

casa para comprar em  
Centro, Caçapava - SP

**R\$ 450.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

304 m<sup>2</sup> 3 quartos 1 vaga 1 banheiro

**Favoritar** **Compartilhar anúncio**

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
**Reportar problema ou denunciar anúncio**

**Lider Imobiliaria**  
Creci: 110748-F-SP  
Código da oferta: No anunciante: CA3356 | No ZAP: 2555649115

★★★★☆ (3,5)  
2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 450.000, Centro, Caçapava - SP, que encontrei no ZAP.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone, você concorda com os **termos de uso** e **política de privacidade** e confirma ter mais de 18 anos.

**Fale com o anunciante**  
☎ (12) 3653-... [ver telefone](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-cacapava-sp-304m2-id-2555649115/>

Valor do Imóvel	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>
R\$ 670.000,00	300	R\$ 2.233,33
R\$ 550.000,00	250	R\$ 2.200,00
R\$ 450.000,00	304	R\$ 1.408,26
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Médio m<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 556.666,66</b>	<b>284,66</b>	<b>R\$ 1.947,19</b>



## 2. Conclusão

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área útil, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 556.666,66 (R\$ 1.947,19 por m<sup>2</sup>)**, com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **257,40m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 501.206,70**.

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



Hae Young Kim

CRECI 69.775-F

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº 9.539 perante o Registro de Imóveis de Caçapava/SP, solicitado pelo **Advogado Jefferson Rosa Rodrigues**, ora exequente do processo nº **1000448-46.2020.8.26.0101** em trâmite 1º Vara Cível do Foro de Caçapava.

➤ **IMÓVEL:**  
 O imóvel constante do prédio nº 60 da Rua Major Almeida Telles, nesta cidade e comarca de Caçapava, contendo seu terreno 9,85m<sup>2</sup> de frente, nos fundos 9,90m<sup>2</sup> onde fica dividindo com o imóvel atribuído a Geraldo Augusto de Siqueira, e sua mulher e nos lados, mede 26,00m<sup>2</sup> da frente aos fundos, encerrando a área de 257,40m<sup>2</sup> tendo por confrontantes de um lado o imóvel atribuído a José Igo, ao Espólio de José Carlos Marcondes, e de outro com propriedade de Francisco Rocha Motta.

## ❖ PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA AFERIR O VALOR MÉDIO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

### IMÓVEL 1:

#### Sobrado com 3 Quartos à venda, 248m<sup>2</sup> - Centro

Sobrado para comprar em Centro, Caçapava - SP

**R\$ 350.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

248 m<sup>2</sup> 3 quartos 8 vagas 3 banheiros

Favoritar Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

**Lider Imobiliária**  
Cred: 130748-F-SP  
 Código da oferta  
 No anunciante: 508572 No ZAP: 2555647104

★★★★☆ (3,5)  
 2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Dia, gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 350.000, Centro, Caçapava - SP que encontrei no ZAP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos

**Fale com o anunciante**  
(12) 3653-... [ver telefone](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-centro-cacapava-sp-248m2-id-2555647104/>

### IMÓVEL 2:

#### Casa com 3 Quartos à venda, 300m<sup>2</sup> - Centro

Casa para comprar em Centro, Caçapava - SP

**R\$ 670.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

300 m<sup>2</sup> 3 quartos 5 vagas 1 banheiro

Favoritar Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

**Lider Imobiliária**  
Cred: 130748-F-SP  
 Código da oferta  
 No anunciante: CA92E No ZAP: 2555647806

★★★★☆ (3,5)  
 2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Dia, gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 670.000, Centro, Caçapava - SP que encontrei no ZAP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos

**Fale com o anunciante**  
(12) 3653-... [ver telefone](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-cacapava-sp-300m2-id-2555647806/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEFFERSON ROSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 14:10, sob o número WCPV24700122420. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000448-46.2020.8.26.0101 e código pvQVHpdB.

**IMÓVEL 3:**

**Sobrado com 4 Quartos à venda, 250m<sup>2</sup> - Centro**

sobrado para comprar em Travessa Jau, 108 - Centro, Cacapava - SP

**R\$ 550.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 1

250 m<sup>2</sup> 4 quartos 3 vagas 2 banheiros

**Favoritar** **Compartilhar anúncio**

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
Reportar problema ou denunciar anúncio

**Carbognin Imóveis**  
Código da oferta: No anunciante: 52064 NO ZAP: 2615455709

5.0 (5.0)  
2 Avaliações

**Envie uma mensagem**

Nome \_\_\_\_\_  
Telefone \_\_\_\_\_  
Email \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar Casa, R\$ 550.000, Travessa Jau, 108 - Centro, Cacapava - SP, que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

**Enviar mensagem**

Ao enviar mensagens ou clicar em um telefone você concorda com os **termos de uso e política de privacidade** e confirma ter mais de 18 anos.

**Fale com o anunciante**

(12) 3652-... **ver telefone**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-churrasqueira-centro-cacapava-sp-250m2-id-2615455709/>


**❖ CÁLCULO**

Haja vista da pesquisa feita com base na metragem e localização do imóvel, conclui-se que o valor médio de imóveis semelhantes ao imóvel penhora nos autos do processo em apreço é de **R\$ 523.333,33**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 1.948,20m<sup>2</sup>**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **257,40m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 501.466,68**.

<b>Processo nº:</b>		<b>1000448-46.2020.8.26.0101</b>
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
R\$ 350.000,00	248	R\$ 1.411,29
R\$ 670.000,00	300	R\$ 2.233,33
R\$ 550.000,00	250	R\$ 2.200,00
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Médio m<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 523.333,33</b>	<b>266</b>	<b>R\$ 1.948,20</b>

**❖ CONCLUSÃO**

Concluimos para fins objetivos, que o valor médio do imóvel em apreço encontra-se no mercado com o preço alhures. Colocamo-nos a disposição para seguir com demais avaliações solicitada por V.Sas.

  
**LARISSA HONORIO NUNES**  
CRECI. 235.242-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEFFERSON ROSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 14:10, sob o número WCPV274700122420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000448-46.2020.8.26.0101 e código pVQVHpdB.



# Prefeitura Municipal de Caçapava.

API  
Extrato de Débitos

CONAM - 06/03/2024

fls. 478

12:37:08

PÁGINA : 1/1

Tipo: Imobiliário Código: 0003545 Inscrição: 03011020000  
 Proprietário: - Documento: -  
 Compromissário: - Documento: - Possuidor: Doc.:  
 Outros Proprietários/Compromissários:  
 Endereço: -  
 Lote: Quadra: Loteamento:  
 Endereço de Entrega: -

## LANÇAMENTOS NÃO INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Composição de Exercício		Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada	Situação	Data de Lançamento	Lançamento			Total Atualizado
Nosso Número	Número							Número	Vencimento	Valor Parcela	
<b>2024 99 - IPTU</b>						<b>Aberto</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>1401923 / 2024</b>			<b>736,74</b>
20990000005131208	UN-1	10/04/2024	736,74	699,90		20990000005131203	05	12/08/2024	81,86	81,86	
20990000005131199	01	10/04/2024	81,86	81,86		20990000005131204	06	10/09/2024	81,86	81,86	
20990000005131200	02	10/05/2024	81,86	81,86		20990000005131205	07	10/10/2024	81,86	81,86	
20990000005131201	03	10/06/2024	81,86	81,86		20990000005131206	08	11/11/2024	81,86	81,86	
20990000005131202	04	10/07/2024	81,86	81,86		20990000005131207	09	10/12/2024	81,86	81,86	

## DÍVIDA ATIVA

CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total
487	2017 IP - I.P.T.U	15008209820218260101	INSCRITA	125,38	125,38	54,26	35,92	137,42	35,29	35,36	423,63
7 - 20/10/2017, 8 - 20/11/2017 Quantidade de Parcelamentos: 0											
548	2018 IP - I.P.T.U	15008209820218260101	INSCRITA	573,66	573,66	230,01	160,72	538,41	150,28	35,36	1.688,44
1 - 30/04/2018, 2 - 30/05/2018, 3 - 30/06/2018, 4 - 30/07/2018, 5 - 30/08/2018, 6 - 30/09/2018, 7 - 30/10/2018, 8 - 30/11/2018, 9 - 28/12/2018 Quantidade de Parcelamentos: 0											
4191	2020 99 - IPTU	15008209820218260101	INSCRITA	602,73	602,73	163,76	153,29	337,46	125,72	35,36	1.418,32
01 - 20/03/2020, 02 - 20/04/2020, 03 - 20/05/2020, 04 - 20/06/2020, 05 - 20/07/2020, 06 - 20/08/2020, 07 - 20/09/2020, 08 - 20/10/2020, 09 - 20/11/2020 Quantidade de Parcelamentos: 0											
428	2021 99 - IPTU		PROTESTADA	621,54	621,54	103,61	145,02	232,46	55,13	0,00	1.157,76
01 - 30/03/2021, 02 - 30/04/2021, 03 - 30/05/2021, 04 - 30/06/2021, 05 - 30/07/2021, 06 - 30/08/2021, 07 - 30/09/2021, 08 - 30/10/2021, 09 - 30/11/2021 Quantidade de Parcelamentos: 0											

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEFFERSON ROSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 14:10, sob o número CPV2470312420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000448-46.2020.8.26.0101 e código 1bcm4uAM.



# Prefeitura Municipal de Caçapava.

API  
Extrato de Débitos

CONAM - 06/03/2024

fls. 479

12:37:08

PÁGINA : 2/2

## DÍVIDA ATIVA

CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total
442	2022 99 - IPTU		PROTESTADA	680,40	680,40	38,71	143,81	144,03	50,34	0,00	1.057,29
01 - 30/03/2022, 02 - 30/04/2022, 03 - 30/05/2022, 04 - 30/06/2022, 05 - 30/07/2022, 06 - 30/08/2022, 07 - 30/09/2022, 08 - 30/10/2022, 09 - 30/11/2022 Quantidade de Parcelamentos: 0											
437	2023 99 - IPTU		INSCRITA	316,52	316,52	1,72	63,64	14,33	0,00	0,00	396,21
06 - 10/09/2023, 07 - 10/10/2023, 08 - 10/11/2023, 09 - 10/12/2023 Quantidade de Parcelamentos: 0											
<b>Total:</b>				<b>2.920,23</b>	<b>2.920,23</b>	<b>592,07</b>	<b>702,40</b>	<b>1.404,11</b>	<b>416,76</b>	<b>106,08</b>	<b>6.141,65</b>

## Simulação de Parcelamento

Opções de pagamento de acordo com a Lei 3739/1999 (Parcelamento):

Dívidas: 487-I.P.T.U/2017, 548-I.P.T.U/2018, 4191-IPTU/2020, 428-IPTU/2021, 442-IPTU/2022, 437-IPTU/2023

- Pagamento à vista, no valor de R\$ 6.141,65
- Pagamento em 12x com entrada de R\$ 609,04 mais 11 de R\$ 502,96
- Pagamento em 24x com entrada de R\$ 357,56 mais 23 de R\$ 251,48
- Pagamento em 36x com entrada de R\$ 273,73 mais 35 de R\$ 167,65
- Pagamento em 48x com entrada de R\$ 231,82 mais 47 de R\$ 125,74

Lei de Parcelamento 3739/1999-

\*\*\*ATENÇÃO\*\*\*

- COBRANÇA AMIGAVEL DEBITOS 2022 E ANTERIORES OCORREU ATE 30/06/2023, AVISO NO CARNE E NO SITE.
- Dívidas que contenham EXECUÇÃO FISCAL, é responsabilidade do contribuinte o pagamento das Custas Judiciais do Estado (DARE) para cada processo judicial, que deverá ser paga em momento oportuno para a solicitação da extinção do processo judicial.
- A Lei permite somente 3 oportunidades para parcelamento dos débitos, sendo que no segundo parcelamento será cobrado 10% do total da dívida na primeira parcela e no terceiro parcelamento será cobrado 20% do total da dívida na primeira parcela.
- Ao QUITAR dividas com execução judicial é necessário levar todos os boletos das custas e da dívida paga na seção de execução fiscal para solicitar a extinção do processo judicial- TEL DA EXECUÇÃO FISCAL 3653-7237 EMAIL: exec.fiscal2@cacapava.sp.gov.br ou execfiscalcpv@gmail.com

<b>Total de Dívidas Abertas</b>	<b>6.141,65</b>	<b>Parcelamentos a Pagar</b>	<b>0,00</b>	<b>Total a Pagar</b>	<b>6.141,65</b>
<b>Total Lançamentos não Inscritos</b>	<b>736,74</b>				



# Prefeitura Municipal de Caçapava.

API  
Extrato de Débitos

CONAM - 06/03/2024

fls. 480

12:37:08

PÁGINA : 3/3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEFFERSON ROSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 14:10, sob o número JVC/CPV247768122420. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000448-46.2020.8.26.0101 e código 1bcm4uAM.



### Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Olá, DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO - JUCESP 1149 - [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br) | Sair

#### Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



AUXILIAR

#### STATUS

**AUXILIAR JUSTIÇA**  
**ATIVO**

#### DADOS BÁSICOS

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

**DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO - JUCESP 1149 - WWW.JIKALLEILOES.COM.BR**

**CÓDIGO**

50446

**CPF**

36419677831

**DATA NASCIMENTO**

21/02/1990

**SEXO**

MASCULINO

**RG**

**PIS PASEP**

**NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO INSS**

**ÓRGÃO DE CLASSE**

**NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE**



**E-MAIL PRINCIPAL**

DEILSON@JIKALLEILOES.COM.BR

**DOCUMENTOS DIGITALIZADOS**

REGISTRO JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX? TIPODOCUMENTO=25&CODIGODOCUMENTO=232862)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEFFERSON ROSA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 14:10, sob o número WCPV24700122420. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000448-46.2020.8.26.0101 e código 612gFR1P.

**TELEFONES**[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES\)](#)**TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**

FIXO COMERCIAL (11) 45503677

**TELEFONE**

CELULAR COMERCIAL (11) 971015577

**ENDEREÇOS**[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS\)](#)**ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)**COMERCIAL - RUA GUARANI , 266 - LOJA 11  
BOM RETIRO - SÃO PAULO - SP - 01123040**FORMAÇÕES ACADÊMICAS ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)**[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS\)](#)

GRADUAÇÃO ( EM ANDAMENTO )

**CURSO**

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?FORMACAO=102402&amp;NIVEL=4)

**CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)**[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES\)](#)DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CRIMINAIS DA JUSTIÇA ESTADUAL/DISTRITAL  
(/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=2)

DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS CÍVEL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=1)

**CURRÍCULO/BIOGRAFIA ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)**[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA\)](#)

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 33