

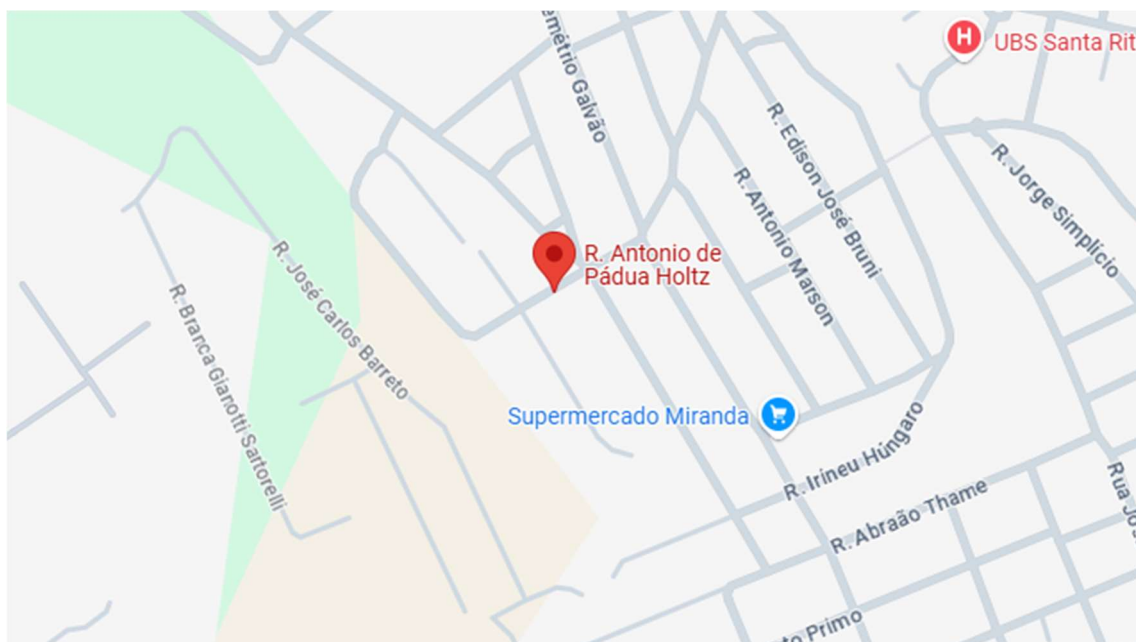
AVALIAÇÃO

1. Síntese

Imóvel: LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra “L”, do loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CERUZ II”, SITUADO NESTA CIDADE NO BAIRRO SANTA CRUZ.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

Loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CRUZ II”, com área total de 200,00m², com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a rua Nove. Lado par medindo 8,00m²; pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m²; pelo fundo com o lote nº 40.

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



Valide aqui este documento

CNM : 146522.2.0008330-40



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATERICULA Nº 8.330	MATERICULA Nº	8.330	04 de março de 2013	Fis. 01
	IMÓVEL	LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra "L", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Nove (09), lado par, medindo 8,00m (oito metros); pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m (vinte e cinco metros); pelo fundo com o lote nº 40, medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 09, medindo 25,00m (vinte e cinco metros). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44114-62-82-0297-00-000.- TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 05 da Matrícula nº 4.989, datado de 04 de março de 2013 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.- PROPRIETÁRIA:- SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, estabelecida nesta cidade, à Rua Abrão Thame nº 198, Jardim Terras de Santa Cruz I, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.- Av.1.M. 8.330:- RESTRICÇÕES De acordo com o Parágrafo Sétimo da Cláusula Primeira do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, <u>os lotes com área de 399,99m² (trezentos e noventa e nove metros e noventa e nove decímetros quadrados) serão obrigatoriamente destinados a residência unifamiliar, não podendo ser objeto de desmembramento junto aos órgãos públicos competentes</u>.- Boituva, 04 de março de 2013.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:- Av.2.M. 8.330:- INDISPONIBILIDADE (protocolo nº 43.766 - 23.10.2020) Pelo Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade do Tribunal de Justiça deste Estado - Protocolo de Indisponibilidade nº 202010.2217.01384515-IA-580 em 22 de outubro de 2020, nos autos do Processo nº 00018247820198260082, da 1ª Vara do Foro Central desta Comarca, procede-se a presente para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.- Boituva, 20 de novembro de 2020.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:- Selo Digital: 146522331000AV2M11560720J Av.3.M. 8.330:- CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE (protocolo nº 64.198 - 23/05/2024 - reingressado em 24/05/2024) Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 22 de maio de 2024, e Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade - Protocolo nº 202303.2311.02619759-TA-370, aos 23 de março de 2023, nos autos do Processo nº 00018247820198260082, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SPL - 1ª Vara desta Comarca, procede-se a presente para constar o CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE, que alude a averbação nº 02.- Boituva, 11 de julho de 2024.- Wellington Vieira, Escrevente Substituto:- Selo Digital: 1465223310000083300002240 (indisponibilidade) Selo Digital: 146522331000008330000324Y (cancelamento de indisponibilidade)		

Pág.: 001/002 M.8330

Figura 1 - matrícula

[Assinatura manuscrita]

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE APARECIDA MARIGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 17:40, sob o número WBTV25700070910. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004611-80.2019.8.26.0082 e código rVjyStzA.

4. Relatório fotográfico.



Figura 1 - Fachada do imóvel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'André Ferreira Gonçalves'.

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

5. Elementos comparativos.



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva
Avenida Professora Célia Lourdes Vercellino
200 m²
R\$ 187.000

WhatsApp Contatar



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva
Acesso móvel
200 m²
R\$ 160.000
Cond. R\$ 258

WhatsApp Contatar



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva
Acesso móvel
220 m²
R\$ 175.000
Cond. R\$ 258

WhatsApp Contatar

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é: R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 8.330 2° Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos
Comarca de Boituva-SP.

Identificação: Terreno

Endereço: - R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP - 18557-102.

Valor do imóvel: R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais).

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.



André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

DA MARIGO, protocolado em 27/11/2024 às 14:43, sob o número WBTV24700697474. Interferência Documento do, informe o processo 0004611-80.2019.8.26.0082 e código psAsch9f.

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 138.642,29 (CENTO E TRINTA E OITO MIL SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS).

João Antunes

07 DE FEVEREIRO DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 08 de fevereiro de 2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula N° 8.330 2° Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos Comarca de Boituva

Processo N° 0004611-80.2019.8.26.0082

Exequente: Vanda Maria de Deus Andrade Santos

Executado: Santa Cruz Empreendimentos e Participações Ltda

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 8.330 2° Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos Comarca de Boituva.

Localização: R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP - 18557-102.

Área descritiva: Imóvel: LOTE DE TERRENO N° 08, da Quadra “L”, do loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CERUZ II”, SITUADO NESTA CIDADE NO BAIRRO SANTA CRUZ. com are total de 200,00m², com a seguinte desriça: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a rua Nove. Lado par medindo 8,00m²; pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m²; pelo fundo com o lote nº40.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

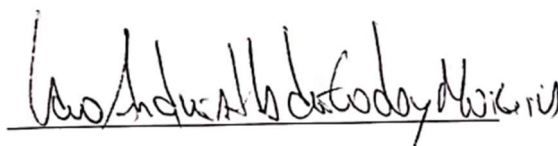
A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área total: 200,00m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 163.575,70 (cento e sessenta e três mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta centavos)



Caio Godoy Moreira

ANEXO

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS160000-id-2691232061/	R\$ 160.000,00	0,9	R\$ 144.000,00	200	R\$ 720,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-214m2-venda-RS198220-id-2746359602/	R\$ 198.220,00	0,9	R\$ 178.398,00	214	R\$ 833,64
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS200000-id-2757601270/	R\$ 200.000,00	0,9	R\$ 180.000,00	200	R\$ 900,00
	,		média de venda do m²		R\$ 817,88

Área Total 200,00m² x R\$ 817,88R\$/m² = R\$ 163.575,70



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva

214 m²

R\$ 198.220
Cond. R\$ 223 • IPTU R\$ 134

WhatsApp

Contatar



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva

200 m²

R\$ 200.000
Cond. R\$ 200 • IPTU R\$ 50

WhatsApp

Contatar



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva

200 m²

R\$ 160.000
Cond. R\$ 258

WhatsApp

Contatar

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

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0004611-80.2019.8.26.0082**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: Vanda Maria de Deus Andrade Santos
 Executado: Santa Cruz Empreendimentos e Participações Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS

Vistos.

Ante a concordância da parte executada (fls. 312/313), homologo o valor do imóvel de R\$ 163.575,70.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC) ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **Lucas Andreatta de Oliveira**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.]

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal,

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

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Boituva, 12 de maio de 2025

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

CONFORME IMPRESSÃO A MARGEM DIREITA