



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
7ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, Sala 106 - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba7cv@tjsp.jus.br

D E S P A C H O

Processo nº: 0020402-76.2022.8.26.0602
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino
 Exequente: Condomínio Cedro
 Executado: Franciele Geraldo Ribeiro

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO: Em 13 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Exmo. Dr. José Elias Themer, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP.

Eliana Maria Laureano Costa
 Oficial Maior

Vistos.

Considerando que o imóvel possui alienação fiduciária, defiro a penhora sobre os "direitos" do imóvel, objeto da matrícula nº 194.257, de fls. 45/47, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Fica nomeada a parte executada como depositária, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como **TERMO DE PENHORA**.

Encaminhem-se para averbação ARISP.

Intime-se a parte executada da penhora e do prazo para eventual impugnação no prazo legal.

Intime-se também o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, alienante fiduciária do bem, cadastrando-se ela no sistema como terceira interessada. Para efeitos de consulta, o banco deverá trazer o valor do saldo devedor do contrato de alienação para quitação.

Intime-se.

Sorocaba, 13 de maio de 2024.

José Elias Themer
 Juiz de Direito

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Apartamento localizado em São Paulo, no bairro de Caguassú, no município de Sorocaba, com área útil de 47,40m².
- 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).
- Interessado:** A quem se interessar pelo mercado imobiliário.
- Valor de mercado:** R\$ 66.988,29 (sessenta e seis mil e novecentos e oitenta e oito reais e vinte e nove centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 07 de Agosto de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

| LINK | VALOR ANÚNCIO | COEF | VALOR REAL | m2 | R\$/m2 |
|---|---------------|------|-----------------------------|----|---------------------|
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-academia-caguacu-sorocaba-sp-50m2-id-2644742157/ | R\$ 73.900,00 | 0,9 | R\$ 66.510,00 | 50 | R\$ 1.330,20 |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-caranda-sorocaba-sp-46m2-id-2630323356/ | R\$ 70.000,00 | 0,9 | R\$ 63.000,00 | 46 | R\$ 1.369,57 |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-caguacu-sorocaba-sp-45m2-id-2582916564/ | R\$ 77.000,00 | 0,9 | R\$ 69.300,00 | 45 | R\$ 1.540,00 |
| | | | média de venda do m² | | R\$ 1.413,26 |

Área Privativa 47,40 m² x 1.413,26R\$/m² = R\$ 66.988,29

Valor de avaliação: R\$ 66.988,29



Destaque

Caguassu, Sorocaba
Avenida Comendador Genésio Rodrigues

Apartamento para Venda, Condomínio de Edifícios Altos do Ipanema no bairro Caguassu, localizado na cidade de Sorocaba / SP. Com 2 dormitórios, possui 1...

🏠 50 m² 🚗 2 🏢 1 🚗 1

R\$ 73.900
Cond. R\$ 87 | IPTU R\$ 0

Telefone Mensagem



Destaque

Jardim Carandá, Sorocaba
Rua Iolanda dos Reis

Apartamento para Venda, Caranda no bairro Jardim Carandá, localizado na cidade de Sorocaba / SP. Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de...

🏠 46 m² 🚗 2 🏢 1 🚗 1

R\$ 70.000
Cond. R\$ 140 | IPTU R\$ 0

Telefone Mensagem



Caguassu, Sorocaba

REF 590522 - APARTAMENTO COM 02 DORMITÓRIOS NO CONDOMÍNIO CEDRO - 02 dormitórios com piso frio - Sala em dois ambientes - Cozinha com gabinet...

🏠 45 m² 🚗 2 🏢 1 🚗 1

R\$ 77.000

Telefone Mensagem

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 194.323 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP, sendo um apartamento localizado na Rua Iolanda dos Reis, nº 440 - Bairro Caguassú - CEP: 18072-859. A unidade residencial designa-se pelo nº 402.

Área:

Área privativa = 47,40m²

Área comum = 5,479m²

Área total = 52,879m²

Fração Ideal do Terreno = 0,00625%

Imóvel:

Imóvel com área privativa de 47,40m² e possui uma vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

Valor:

De acordo com apartamentos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, o valor de avaliação do imóvel é de R\$70.000,00 (setenta mil reais).

São Paulo, 04 de Agosto de 2023.

Atenciosamente,



André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

(Anexo) - Fotos da entrada do Condomínio Cedro



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

[VivaReal](#) COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Jardim Caranda / Rua Iolanda dos Reis

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 70.000 COD. 1-2830761

Rua Iolanda dos Reis, 100 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

46m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[viva.com.br/...apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-4](#)

COMPRA **R\$ 70.000**

Condomínio **R\$ 140**
 IPTU **SOLICITAR**

[VivaReal](#) COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Caguacu / Avenida Comendador Genésio Rodrigues

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 73.900 COD. 1-2924569

Condomínio Alto de Ipanema 1 • Avenida Comendador Genésio Rodrigues, 100 - Caguacu, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA **R\$ 73.900**

Condomínio **R\$ 87**
 IPTU **SOLICITAR**

[VivaReal](#) COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Caguacu

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 77.000 COD. 728

Caguacu, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

https://www.viva.com.br/aluguel/7f1Lsd=10001788f1LName=viva-real-link-header_aluga

COMPRA **R\$ 77.000**

Condomínio **Não informado**
 IPTU **Não informado**
SOLICITAR VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Unidade autônoma.

Endereço: Rua Iolanda dos Reis, 440.

Município: Sorocaba.

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo.

Área privativa: 47m².

Observações gerais:

Em 23 de março de 2017.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 201, localizada no 2º pavimento do Bloco 6A, integrante do condomínio residencial denominado "CONDOMÍNIO CEDRO", tendo entrada pelo nº 440 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

IMAGEM:



METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 68.000,00 (SESSENTA E OITO MIL REAIS).

João Antunes

08 DE AGOSTO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
7ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, Sala 106 - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba7cv@tjsp.jus.br

D E S P A C H O

Processo nº: 0020402-76.2022.8.26.0602
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino
 Exequente: Condomínio Cedro
 Executado: Franciele Geraldo Ribeiro

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO: Em 18 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Exmo. Dr. José Elias Themer, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP.

Eliana Maria Laureano Costa
 Oficial Maior

Vistos.

Fls. 57: penhora sobre os "direitos" do imóvel, objeto da matrícula nº 194.257, de fls. 45/47, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Fls. 93/95: diga o autor sobre a manifestação do Banco do Brasil S/A.

Homologo o laudo de avaliação trazido pelo autor às fls. 80/82, pelo valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

Com disposto no art. 689-A, do CPC e no Provimento 1625/09 do CSM-SP foi autorizada a realização de leilões por meios eletrônicos. Como expresso nas razões do referido provimento, tal mecanismo facilita o procedimento, aumenta a publicidade e o número de participantes, com evidente ganho de tempo e de recursos para a realização do ato.

Considerando, por fim, que o sistema prestigia os princípios da celeridade e da economia, DETERMINO A REALIZAÇÃO DOS LEILÕES/PRAÇAS POR MEIO ELETRÔNICO.

Conforme sugerido pela parte interessada, nomeio Lucas Andreatta de Oliveira, com cadastro no Portal dos Auxiliares da Justiça.

O leilão se realizará nos moldes acima, observando-se rigorosamente o disposto no Provimento CSM 1625/2009.

Em primeiro pregão, o lance mínimo será o da avaliação e em segundo pregão será no mínimo de 60% do valor da avaliação.

Fixo a comissão devida ao gestor no valor de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O pagamento far-se-á à vista.

Tratando-se de bem imóvel, o valor da avaliação deverá ser

Processo nº 0020402-76.2022.8.26.0602 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
7ª VARA CÍVEL
Rua 28 de Outubro, 691, Sala 106 - Alto da Boa Vista
CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba7cv@tjsp.jus.br

atualizado no dia da arrematação segundo a Tabela Prática do TJSP.

Intime-se o GESTOR para providenciar o quanto necessário à realização do leilão/praçã.

Intime-se.

Sorocaba, 18 de novembro de 2024.

José Elias Themer

Juiz de Direito