



ADVOCACIA, IMOBILIÁRIA & ADMINISTRAÇÃO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO/SP.

Processo nº 0028270-93.2021.8.26.0100

COMERCIAL & SERVIÇOS JVB LTDA, já qualificada por seu advogado "*in fine*" assinado, nos autos do processo epígrafe, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que move em face de **JOSÉ EDUARDO CORREA TEIXEIRA FERRAZ**, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Considerando a r. decisão de fls. 757, é a presente para requerer apresentar três avaliações de corretores devidamente credenciados, conforme determinado para a **PENHORA DOS IMÓVEIS** descritos conforme segue em relação abaixo, pertencentes ao executado **JOSÉ EDUARDO CORREA TEIXEIRA FERRAZ**.

IMÓVEL MATRICULA Nº: 9.331 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA:

"Um terreno urbano situado com frente para a rua Gentil prudente Corres, constituído pelo lote nº: 12 da quadra "A" loteamento jardim Américo", medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com a frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 11, do outro lado com o lote nº 13 e na linha dos fundos com o lote nº 29, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/SP cadastro nº 31.46.24.703.01."

AVALIAÇÃO CLÁUDIO DA SILVA RODRIGUES.....	R\$ 320.000,00
AVALIAÇÃO MASSAO GOTO.....	R\$ 290.000,00
AVALIAÇÃO MARINALVA F N DE LIMA.....	R\$ 300.000,00
MEDIA DAS AVALIAÇÕES.....	R\$ 303.333,33



ADVOCACIA, IMOBILIÁRIA & ADMINISTRAÇÃO

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.332 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA::

“Um terreno situado com frente para a rua Emília Galli, constituído pelo lote nº29 da quadra do loteamento Jardim Américo medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 28, do outro lado com o lote nº 30, e pelos fundos com o lote n 12, localizado no distrito e município Américo brasileiro, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 31.46.24.411.001.

AVALIAÇÃO CLÁUDIO DA SILVA RODRIGUES.....R\$ 320.000,00

AVALIAÇÃO MASSAO GOTO.....R\$ 290.000,00

AVALIAÇÃO MARINALVA F N DE LIMA.....R\$ 300.000,00

MEDIA DAS AVALIAÇÕES.....R\$ 303.333,33

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.744 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA:

“lote nº 10 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Gentil Prudente Correa, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 09, do outro lado com o lote nº 11, e pelos fundos com o lote n 27, localizado no distrito e município Américo brasileiro, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2210.

AVALIAÇÃO CLÁUDIO DA SILVA RODRIGUES.....R\$ 360.000,00

AVALIAÇÃO MASSAO GOTO.....R\$ 340.000,00

AVALIAÇÃO MARINALVA F N DE LIMA.....R\$ 350.000,00

MEDIA DAS AVALIAÇÕES.....R\$ 350.000,00

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.745 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA::

lote nº 27 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Emília Galli, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 26, do outro lado com o lote nº 28, e pelos fundos com o lote n 10, localizado no distrito e município Américo brasileiro, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2227.

AVALIAÇÃO CLÁUDIO DA SILVA RODRIGUES... R\$ 360.000,00

AVALIAÇÃO MASSAO GOTO..... R\$ 340.000,00

AVALIAÇÃO MARINALVA F N DE LIMA.....R\$ 350.000,00

MEDIA DAS AVALIAÇÕES.....R\$ 350.000,00

JR NEVES

ADVOCACIA, IMOBILIÁRIA & ADMINISTRAÇÃO

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 12.032 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA::

“Um terreno urbano, situado com frente para Avenida marginal, correspondente ao lote n.01 do loteamento “Jardim Primaveras”, que mede 11.50 metros de frente para citada via pública, 31,50 metros do outro lado, onde confronta os lotes ns. 14 e15, e 11,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote n. 12, encerrando uma área superficial de 324,50 m².” localizado no município de Américo brasiliense da Comarca de Araraquara/SP Cadastro 11.96.44.92.40.500.1

AVALIAÇÃO CLÁUDIO DA SILVA RODRIGUES.....	R\$ 90.000,00
AVALIAÇÃO MASSAO GOTO.....	R\$ 82.000,00
AVALIAÇÃO MARINALVA F N DE LIMA.....	R\$ 80.000,00
MEDIA DAS AVALIAÇÕES.....	R\$ 84.000,00

Diante disso, requer que, Vossa excelência digno-se a **HOMOLOGAR** os valores apresentados para a referida **PENHORA DOS IMÓVEIS** supracitados pertencentes a **JOSÉ EDUARDO CORREA TEIXEIRA FERRAZ CPF. N.º 044.497.478-44**, conforme matrículas em anexo, para todos os fins de direito.

Termos em que, pede deferimento,
São Paulo, 07 de novembro de 2024.

JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA
OAB/SP Nº 384.996

**CLÁUDIO DA SILVA OLIVEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2ª REGIÃO Nº 179.625-F**

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, avalio os imóveis descritos como:

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.331 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: "Um terreno urbano situado com frente para a rua Gentil prudente Corres, constituído pelo lote nº: 12 da quadra "A" loteamento jardim Américo", medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com a frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 11, do outro lado com o lote nº 13 e na linha dos fundos com o lote nº 29, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/SP cadastro nº 31.46.24.703.01."

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.332 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: "Um terreno situado com frente para a rua Emília Galli, constituído pelo lote nº29 da quadra do loteamento Jardim Américo medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 28, do outro lado com o lote nº 30, e pelos fundos com o lote n 12, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 31.46.24.411.001.

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.744 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: "lote nº 10 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Gentil Prudente Correa, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 09, do outro lado com o lote nº 11, e pelos fundos com o lote n 27, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2210.

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.745 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: lote nº 27 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Emília Galli, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 26, do outro lado com o lote nº 28, e pelos fundos com o lote n 10, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2227.

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 12.032 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: "Um terreno urbano, situado com frente para Avenida marginal, correspondente ao lote n.01 do loteamento "Jardim Primaveras", que mede 11,50 metros de frente para citada via pública, 31,50 metros do outro lado, onde confronta os lotes ns. 14 e15, e 11,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote n. 12, encerrando uma área superficial de 324,50 m²." localizado no município de Américo brasiliense da Comarca de Araraquara/SP Cadastro 11.96.44.92.40.500.1

A fim de proceder a sua avaliação CONCLUI-SE, após pesquisas por elementos de referência, análise das características do logradouro e circunvizinhança, análise da documentação e pesquisas de mercado, como demanda e preços praticados na respectiva região, a ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO dos imóveis objetos desse parecer com a finalidade para VENDA é avaliado no valor de:

Matrícula 9.331: R\$ 320.000,00

Matrícula 9.332: R\$ 320.000,00

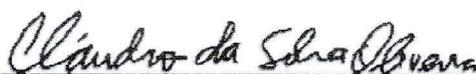
Matrícula 5.744: R\$ 360.000,00

Matrícula 5.745: R\$ 360.000,00

Matrícula 12.032: R\$ 90.000,00

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Cláudio da Silva Oliveira, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 179.625-F, assino e certifico esta declaração, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 30 de outubro de 2024.



CLÁUDIO DA SILVA OLIVEIRA
CRECI/SP nº 179.625-F



PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, avalio os imóveis do 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: descritos abaixo **CONCLUINDO-SE**, após pesquisas por elementos de referência, análise das características do logradouro e circunvizinhança, análise da documentação e pesquisas de mercado, como demanda e preços praticados na respectiva região, a **ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO** do imóvel objeto desse parecer com a finalidade para **VENDA**:

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.331 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: “Um terreno urbano situado com frente para a rua Gentil prudente Corres, constituído pelo lote nº: 12 da quadra "A" loteamento jardim Américo”, medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com a frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 11, do outro lado com o lote nº 13 e na linha dos fundos com o lote nº 29, localizado no distrito e município Américo brasileiro, comarca de Araraquara/SP cadastro nº 31.46.24.703.01., pelo valor de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)”

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.332 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: “Um terreno situado com frente para a rua Emília Galli, constituído pelo lote nº29 da quadra do loteamento Jardim Américo medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 28, do outro lado com o lote nº 30, e pelos fundos com o lote n 12, localizado no distrito e município Américo brasileiro, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 31.46.24.411.001.pelo valor de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)”

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.744 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: “lote nº 10 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Gentil Prudente Correa, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 09, do outro lado com o lote nº 11, e pelos fundos com o lote n 27, localizado no distrito e município Américo brasileiro, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2210, pelo valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)

fls. 766
IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.745 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: lote nº 27 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Emília Galli, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 26, do outro lado com o lote nº 28, e pelos fundos com o lote nº 10, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2227, pelo valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 12.032 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA: "Um terreno urbano, situado com frente para Avenida marginal, correspondente ao lote n.01 do loteamento "Jardim Primavera", que mede 11.50 metros de frente para citada via pública, 31,50 metros do outro lado, onde confronta os lotes ns. 14 e 15, e 11,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote n. 12, encerrando uma área superficial de 324,50 m²." localizado no município de Américo brasiliense da Comarca de Araraquara/SP Cadastro 11.96.44.92.40.500.1, pelo valor de R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais)

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Massao Goto**, **Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 100.325 F**, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 30 de outubro de 2024.


MASSAO GOTO
CRECI SP N. 100.325

MARINALVA FERREIRA NEVES DE LIMA**CORRETORA DE IMÓVEIS CRECI 2a. REGIÃO Nº 92214-F**

Av. Ten. José Jerônimo de Mesquita, 971, Jardim Guanã, SP
fone (11) 98904-2945

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, avalio os imóveis objetos do **2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA**: descritos abaixo.

A fim de proceder a sua avaliação conclui-se, após pesquisas por elementos de referência, análise das características do logradouro e circunvizinhança, análise da documentação e pesquisas de mercado, como demanda e preços praticados na respectiva região, a estimativa do valor de mercado do imóvel objeto desse parecer com a finalidade para venda conforme segue:

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.331: "Um terreno urbano situado com frente para a rua Gentil prudente Corres, constituído pelo lote nº: 12 da quadra "A" loteamento jardim Américo", medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com a frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 11, do outro lado com o lote nº 13 e na linha dos fundos com o lote nº 29, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/SP cadastro nº 31.46.24.703.01.", avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 9.332: "Um terreno situado com frente para a rua Emilia Galli, constituído pelo lote nº29 da quadra do loteamento Jardim Américo medindo 15,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 36,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 28, do outro lado com o lote nº 30, e pelos fundos com o lote n 12, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 31.46.24.411.001, avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

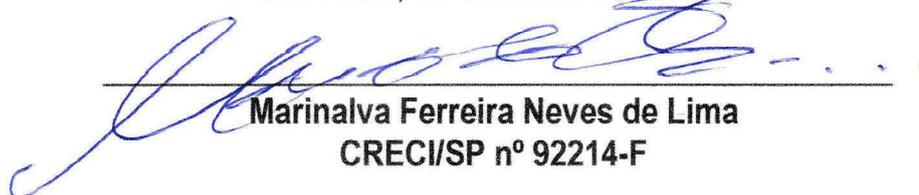
IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.744: "lote nº 10 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Gentil Prudente Correa, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 09, do outro lado com o lote nº 11, e pelos fundos com o lote n 27, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 221, avaliado em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 5.745: lote nº 27 da quadra A, Jardim Américo, com frente para a rua Emília Galli, medindo 15,00 metros de frente por 36,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 26, do outro lado com o lote nº 28, e pelos fundos com o lote nº 10, localizado no distrito e município Américo brasiliense, comarca de Araraquara/sp. Cadastro municipal nº: 2227, avaliado em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

IMÓVEL MATRÍCULA Nº: 12.032: "Um terreno urbano, situado com frente para Avenida marginal, correspondente ao lote n.01 do loteamento "Jardim Primaveras", que mede 11.50 metros de frente para citada via pública, 31,50 metros do outro lado, onde confronta os lotes ns. 14 e15, e 11,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com o lote n. 12, encerrando uma área superficial de 324,50 m²." localizado no município de Américo brasiliense da Comarca de Araraquara/SP Cadastro 11.96.44.92.40.500.1, avaliado em R\$ 80.000,00 (noventa mil reais)

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Marinalva Ferreira Neves de Lima, Corretora de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 92214-F**, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 30 de outubro de 2024.



Marinalva Ferreira Neves de Lima
CRECI/SP nº 92214-F