PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

Exmo. Sr.

Juiz de Direito do Foro de Itaí – Estado de São Paulo.

Vara única

PROCESSO DIGITAL: 1001302-63.2025.8.26.0263

CLASSE – ASSUNTO: Carta Precatória Cível – Penhora/Depósito/Avaliação.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face a ESPOLIO DE WELLINGTON ROBERTO CORREA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, solicitar a juntada do laudo nos autos e o levantamento dos honorários depositados (folhas 24/25).

Nestes termos

Pede deferimento

Avaré/SP, 13 de janeiro de 2026.

Paulo Eduardo Keller

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:36 , sob o número WITY26700002290
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001302-63.2025.8.26.0263 e código 52WTIqEy.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

Exmo. Sr.
Dr. Juiz de Direito do Foro de Itaí – Estado de São Paulo.
Vara única.

Processo digital: 1001302-63.2025.8.26.0263
Carta precatória cível – Penhora / Depósito / Avaliação.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face a ESPÓLIO DE WELLINGTON ROBERTO CORREA, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de V. Excelência, apresentar as conclusões que chegou consubstanciadas no presente.

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001302-63.2025.8.26.0263 e código 16WTLSB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

ÍNDICE

1. Preliminares

2. Característica do imóvel

3. Vistoria

4. Considerações e normas

5. Valor Final

6. Conclusão

7. Encerramento

ANEXO

1. Pesquisa de Mercado

2. Homogeneização

3. Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007306-63.2025.8.26.0564 e código 15WTLSGB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

1 – PRELIMINARES:

O presente trabalho constitui-se em laudo de avaliação de imóvel. O imóvel assim se descreve:

"UM LOTE DE TERRENO SOB N. 05 DA QUADRA "RV" de propriedade de São Geraldo Empreendimentos Imobiliários e Comerciais Ltda. , CNPJ N. 46.357.851/0001-97, com sede na cidade de Avaré/SP, na Rua Alagoas n. 761; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 176, medindo 10,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote n. 04, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n. 06, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote n. 26, medindo 10,00 metros; encerrando a área de 300,00m2.

Certifico ainda, que a firma São Geraldo Empreendimentos Imobiliários e Comerciais Ltda, foi incorporada à Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ n. 47.686.555/0001-00, com sede em São Paulo, Capital, na Rua dos Gusmões n. 639, conforme alteração contratual de 31/05/1990, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 1055854, devidamente averbada sob n. 06 na matrícula n. 14.252 em 27/05/1991. Certifico também, que a partir de 26/11/2009, a atribuição para o registro dos imóveis do município de Itaí passou a ser do registro de imóveis instalado na Comarca de Itaí, onde pode ter havido mutação no registro do imóvel aqui referido. Atualmente loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba III.

O Objetivo deste laudo de avaliação é apurar o valor real de mercado do imóvel acima descrito, considerando-se como data base o mês de Janeiro/2026.

Para tanto, a perícia desenvolverá seus cálculos tomando-se como base dados do mercado contemporâneo à avaliação, além de contar com as informações obtidas na vistoria "in loco".

2 – CARACTERÍSTICA DOS IMÓVEIS:

2.1 – SITUAÇÃO:

O imóvel avaliando localiza-se no município de Itaí, Estado de São Paulo.

A região caracteriza-se pela exploração agrícola variada, entre cultivo de cereais e frutas, encontrando-se também exploração pecuária. Este aproveitamento beneficia-se pelo relevo ondulado, com áreas planas elevadas cortadas por córregos e pelo bom solo da região.

2.2 – MELHORAMENTOS

O principal acesso à região é a SP 255 – Rodovia João Mellão, estrada estadual pavimentada.

3 – VISTORIA.

A vistoria ao imóvel deu-se em 08 de Janeiro de 2026.

Suas Características:

A - SITUAÇÃO:

Localização:- 05 Km do centro urbano de Itaí/SP

Acesso:- Muito bom.

B - DESCRIÇÃO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007306-63.2025.8.26.0363 e código 16WTLSSB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

"UM LOTE DE TERRENO SOB N. 05 DA QUADRA "RV" de propriedade de São Geraldo Empreendimentos Imobiliários e Comerciais Ltda. , CNPJ N. 46.357.851/0001-97, com sede na cidade de Avaré/SP, na Rua Alagoas n. 761; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 176, medindo 10,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote n. 04, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n. 06, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote n. 26, medindo 10,00 metros; encerrando a área de 300,00m2.

Certifico ainda, que a firma São Geraldo Empreendimentos Imobiliários e Comerciais Ltda, foi incorporada à Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ n. 47.686.555/0001-00, com sede em São Paulo, Capital, na Rua dos Gusmões n. 639, conforme alteração contratual de 31/05/1990, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 1055854, devidamente averbada sob n. 06 na matrícula n. 14.252 em 27/05/1991. Certifico também, que a partir de 26/11/2009, a atribuição para o registro dos imóveis do município de Itaí passou a ser do registro de imóveis instalado na Comarca de Itaí, onde pode ter havido mutação no registro do imóvel aqui referido. Atualmente loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba III.

4 - CONSIDERAÇÕES E NORMAS:

O método avaliatório usado em condições de precisão normal é o método direto comparativo de avaliação de imóveis. Este fundamenta-se no conhecimento de valores de mercado, mediante inquérito local ou através de observação de transações efetuadas, guardadas as devidas semelhanças entre o bem avaliando em questão. O chamado valor de mercado é o determinado pela lei da oferta e da procura, pelo qual se realizaria uma transação de compra e venda entre as partes, desejosas, mas não obrigadas à transação.

O método de comparação direta leva em consideração a pesquisa de mercado realizada, onde as informações colhidas são a base de referência para estabelecer o valor unitário do terreno.

A pesquisa de mercado conseguiu apenas três elementos, dadas as restrições econômicas que vem se impondo ao mercado imobiliário. Há poucas transações se efetuando, e a nível de ofertas, os preços encontram-se baixos pela falta de procura.

5 - VALOR FINAL:

Para se chegar ao Valor Real de Mercado foi realizada pesquisa de valores de imóveis na região, conforme verifica-se no item Anexo 1. Dessa forma, conforme consta do item anexo, chegou-se ao Valor Real de Mercado para o imóvel avaliando:

V-Terreno = R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

6 – CONCLUSÃO:

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia conclui que o Valor Real de Mercado para o imóvel nesta ação, praticado nesta data, importa em:

V-Terreno = R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007308-63.2025.8.26.0363 e código 16WTLGB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

7 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 05 (cinco) folhas impressas e timbradas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 05 (cinco) anexos também rubricados pelo signatário.

Avaré/SP, 13 de janeiro de 2026.

Paulo Eduardo Keller

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007306-63.2025.8.26.0356 e código 51WTLSGB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

ANEXO

1 – PESQUISA DE MERCADO:

1.1 – Informante: Sr. João Messias - CRECI 044897 – Avaré/SP

- Localização:- Itaí – SP.
- Oferta - Terreno no loteamento Santa Cristina - gleba III - R$ 80,00 o metro quadrado.
- Data:- Janeiro/2026

1.2 – Informante: Sr. Célio Curto – CRECI 52260 – Imobiliária Avareense – Avaré/SP.

- Localização:- Arandu/SP
- Oferta - Terreno no loteamento Santa Cristina – Gleba I – R$ 85,00 o metro quadrado.
- Data:- Janeiro/2026

1.3 - Informante: Sr. Eduardo Zanella – Cidade Imóveis – Avaré/SP.

- Localização:- Arandu/SP.
- Oferta:- Terreno no Loteamento Santa Cristina Gleba I - R$ 75,00 o metro quadrado.
- Data:- Janeiro/2026

2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Média entre os valores encontrados:

V= Terreno = R$. 80,00 (oitenta reais) o metro quadrado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007308-63.2025.8.26.0363 e código 15WTLSGB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

3 – FOTOS:

1 - Entrada do Loteamento:



2 – Entrada do Loteamento:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007306-63.2025.8.26.0564 e código 51WIL68B.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

3 – Vista da quadra onde está situado o lote:



4 – Vista do lote:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007308-63.2025.8.26.0564 e código 15WTIL6B.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

5 – Vista do lote:



6 – Vista do lote:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007308-63.2025.8.26.0564 e código 51WTILSB.

PAULO EDUARDO KELLER
Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 69690

7 – Vista da Rua onde está situado o lote:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO EDUARDO KELLER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/01/2026 às 09:38 , sob o número WITY26700002303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007308-63.2025.8.26.0564 e código 51WFL68B.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
4ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, SANTO ANDRÉ-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº:	**0007346-63.1998.8.26.0554**
Classe – Assunto:	**Monitória - Pagamento**
Requerente:	**Momentum Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
Requerido:	**Esp. de Wellington Roberto Correa rep.p/NEIDE PEREIRA CORREA**

Conclusão: Em 09 de junho de 2026, faço estes autos conclusos à
Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARTA OLIVEIRA DE SA

Vistos.

Homologo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo pericial de fls. 470/479, fixando o valor do imóvel penhorado em R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), uma vez que elaborado por perito judicial regularmente nomeado e não impugnado pelas partes.

Tendo em vista o requerimento de fls. 486, defiro a alienação judicial do bem penhorado na modalidade de leilão eletrônico, nos termos dos artigos 879, 881, 882, 886, 887, 888 e 889 do Código de Processo Civil. Para tanto, nomeio como leiloeira oficial SILVANIA BALBO SOARES, que deverá aceitar o encargo e promover todos os atos necessários à realização do certame, observadas as disposições legais e as normas da Corregedoria Geral da Justiça.

A leiloeira deverá apresentar, no prazo de 20 (vinte) dias, as datas designadas para a realização da primeira e da segunda praça, bem como minuta do edital contendo as condições de venda, forma de pagamento, comissão, descrição do bem, valor da avaliação e demais informações necessárias à ampla publicidade do ato.

Competirá à leiloeira providenciar, sob sua responsabilidade, as intimações previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, especialmente do executado, de eventual cônjuge ou companheiro, coproprietários, credores hipotecários, fiduciários, usufrutuários, titulares de penhoras ou averbações premonitórias e demais interessados que constem dos registros públicos ou dos autos, comprovando nos autos o cumprimento das diligências antes da realização do leilão.

Providencie a serventia a inclusão da leiloeira nomeada e de seu patrono, Dr. Eliel Miquelin, OAB/SP nº 109.374, no cadastro de partes e representantes do sistema, para recebimento das intimações e comunicações processuais relativas aos atos de expropriação.

Intime-se.

Santo André, 09 de junho de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTA OLIVEIRA DE SA, liberado nos autos em 09/06/2026 às 16:55 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007346-63.1998.8.26.0554 e código SLTziXbg.