EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAJAMAR (SP)

Processo nº 0004951-29.2008.8.26.0108
Cumprimento de Sentença

SOCIEDADE AMIGOS URBANIZAÇÃO SERRA DOS CRISTAIS, já devidamente qualificada, por seu advogado que esta subscreve, vem à presença de Vossa Excelência em atenção ao DESPACHO de fls. 692, requerer a juntada de 3 avaliações dos Lotes AN19, AN20 e AN21 realizadas por imobiliárias idôneas localizadas na região.

Conforme avaliações de mercado fornecidas pelas corretoras de impoveis, o valor médio de venda dos lotes em questão é de:

LOTE AN19 ..... R$ 118.706,66
LOTE AN20 ..... R$ 81.626,66
LOTE AN21 ..... R$ 93.546,66

À vista de exposto e dos documentos juntados, considerando o fato de que as avaliações devem refletir valor factível de mercado para viabilizar a alienação dos imóveis e, por consequência, a recuperação do crédito perseguido, **a exequente requer sejam estabelecidos pelo juízo os valores de avaliação acima indicados.**

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo (SP), 29 de julho de 2025.

MARCELO IANELLI LEITE
OAB/SP 180.640

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código 6koAxLud.

Jundiaí, 23 de Julho de 2025

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel – Lote para Venda

Por solicitação da, constitui o objeto presente, o de Valor Real para venda dos referidos lotes/ terrenos, com anúncios comparativos de imóveis para venda na mesma região

Lotes residenciais em Condomínio

Os lotes objetos de este parecer, estão localizados no Condomínio Serra dos Cristais, situados no bairro Serra dos lagos, próximo ao km 45 da via Anhanguera, na cidade de Cajamar. Condomínio com alguns aspectos que específicos que influenciam na precificação dos lotes. Possui segurança 24 horas, com portaria e ronda contínuas, sistema de monitoramento abrangente de todo o perímetro. Instalações de lazer, clube com campo de futebol, quadra de vôlei de areia, quiosque equipado com churrasqueira e forno para pizza, playground, academia ao ar livre, brinquedoteca e vestiários, lagos e trilhas.

As avaliações foram embasadas em pesquisa mercadológica realizada através de anúncios de lotes similares na região, e visita ao local. Nas avaliações foram analisados os seguintes itens: localização do lote, área total do terreno, topografia, vegetação à ser retirado dos lotes para aprovação de construção, aspectos de lazer e segurança que o condomínio oferece. Sendo assim os valores de avaliação dos lotes solicitados (AN19/AN20/AN21) são bem distintos entre si. O lote AN19 é o que apresenta melhor topografia e sem árvores nativas para retirar, os lotes AN20 e AN21 já apresenta uma topografia com aclive muito acentuado e com árvores que necessitam ser retiradas para a possibilidade de construção, estas características acabam diferenciando a precificação de cada lote.

Para venda está avaliadora que subscreve avalia os lotes da seguinte forma:

AN19 1014m² = R$ 140.000,00

AN20 1061² = R$ 80.000,00

AN21 1.008 m² - R$ 100.000,00

Clicksign 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código AHS4RqUj.

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos- NBR-14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apoiadas em nossa experiência profissional, na prática do mercado de imóveis do mesmo segmento, na localização do imóvel e na pesquisa de imóveis similares na região.

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica residencial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, esta avaliação, como toda inferência mercadológica, espelha uma dada conjuntura econômica, a qual ficam subordinadas as suas conclusões. Consideramos assim que os imóveis podem apresentar uma variação de 5% aos valores acima expressos (-5% a + 5%) diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Segue abaixo quatro anúncios de terrenos no mesmo Condomínio, porém como foi feita uma visita in loco, foi observado que os lotes que foram solicitados para avaliação são lotes com topografia com aclive muito acentuado o que faz que o valor do m² fique bem abaixo com relação à lotes com topografia melhor.

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-venda-no-condominio-serra-dos-cristais-cajamar-sp-1215647570?lis=listing_no_category

Terreno localizado dentro de um condomínio fechado na Serra dos Cristais, oferece uma área de 1.033,75 metros quadrados, vista para mata de preservação ambiental. Com medidas de frente de 25 metros, fundos de 25,37 metros, lado direito de 38,63 metros e lado esquerdo de 38,63 metros.

Valor: R$ 300.000,00 – Área 1033,75m²

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-para-venda-em-cajamar-no-condominio-serra-dos-cristais-por-r-250-000-00-1338100171?lis=listing_no_category

Características do Terreno: Área Total: 1.122m² Topografia: Leve declive, vista para área de preservação permanente.

Valor: R$ 250.000,00 - Área 1122m²

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1003-m-por-r-280-000-00-condominio-serra-dos-cristais-cajamar-sp-1411363250?lis=listing_no_category

Valor: R$ 280.000,00- Área 1003m²

Terreno em declive, sem árvores, face Norte, lote com projeto de supressão de árvores já realizado, vista para a serra, livre e permanente.

Clicksign 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código AHS4RqUj.

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-1-054m-condominio-serra-dos-cristais-cajamar-sao-paulo-1399382758?lis=listing_no_category

Terreno 1.054m² possui levantamento topográfico, sondagem, projeto estrutural, projeto elétrico e hidráulico aprovado na prefeitura de Cajamar, com acesso por duas ruas do condomínio, com matrícula individualizada, Iptu e condomínio em ordem.

Atenciosamente

_____

G5 intermediações Imobiliárias- Jundiaí – Ltda

Cláudia Valéria Blumer

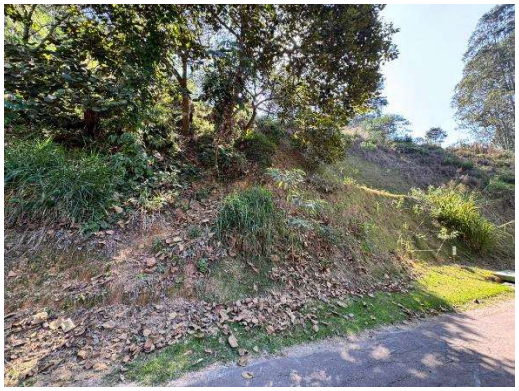
Corretora de Imóveis - CRECI 119704

RG 19.603.435-8

Anexo de fotos:

AN19

AN20

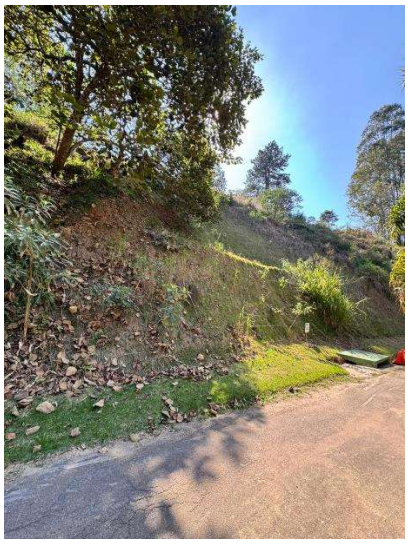


AN21

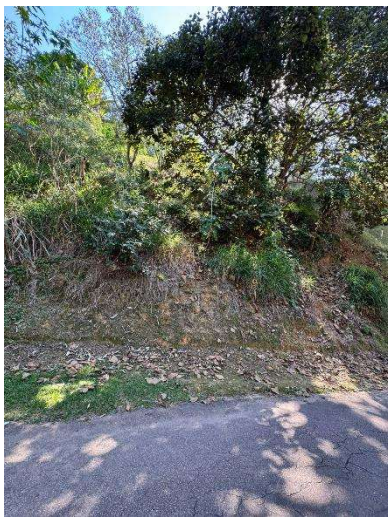
Clicksign 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código AHS4RqUj.

AN20



AN20



Clicksign 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código AHS4RqUj.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 23 de julho de 2025. Versão v1.48.0.

avaliação Mercadológica- terreno Serra dos Cristais.docx

Documento número #89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86

Hash do documento original (SHA256): 60ec385b4f586e1028183eecfbb127afa6e2511c773f599b668ca96ce864a268

Assinaturas

Claudia Valeria Blumer
CPF: 097.023.708-17
Assinou em 23 jul 2025 às 14:04:37

Claudia Valeria Blumer
CPF: 097.023.708-17
Assinou como corretor de imóveis em 23 jul 2025 às 14:04:37

Log

23 jul 2025, 14:01:54	Operador com email claudiab.g5imoveis@gmail.com na Conta fc8932aa-9e2d-4ce1-b539-5e370ed65b62 criou este documento número 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86. Data limite para assinatura do documento: 22 de agosto de 2025 (14:01). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
23 jul 2025, 14:04:36	Operador com email claudiab.g5imoveis@gmail.com na Conta fc8932aa-9e2d-4ce1-b539-5e370ed65b62 adicionou à Lista de Assinatura: claudiab.g5imoveis@gmail.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudia Valeria Blumer e CPF 097.023.708-17.
23 jul 2025, 14:04:36	Operador com email claudiab.g5imoveis@gmail.com na Conta fc8932aa-9e2d-4ce1-b539-5e370ed65b62 adicionou à Lista de Assinatura: claudiab.g5imoveis@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudia Valeria Blumer e CPF 097.023.708-17.
23 jul 2025, 14:04:37	Claudia Valeria Blumer assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudiab.g5imoveis@gmail.com. CPF informado: 097.023.708-17. IP: 179.154.96.39. Componente de assinatura versão 1.1264.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 jul 2025, 14:04:37	Claudia Valeria Blumer assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudiab.g5imoveis@gmail.com. CPF informado: 097.023.708-17. IP: 179.154.96.39. Componente de assinatura versão 1.1264.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00049512-9.2008.8.26.0108 e código AHS4RqUj.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 23 de julho de 2025. Versão v1.48.0.

23 jul 2025, 14:04:38	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 89810730-fe40-4779-8795-81c0fee5af86, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código AHS4RqUj.

AVALIAÇÃO DE TERRENOS

A presente avaliação foi realizada com base na metodologia comparativa direta de dados de mercado, em conformidade com a NBR 14.653-2, observando aspectos como localização, topografia, vegetação e possibilidade construtiva de cada lote. Os dados foram levantados com o objetivo de estimar o valor de mercado dos lotes abaixo relacionados.

Lote	Área (m^2)	Valor Estimado (R$)	Observações
AN19	1.014	R$ 135.000,00	Terreno plano, sem vegetação nativa.
AN20	1.061	R$ 80.000,00	Aclive acentuado, presença de árvores nativas.
AN21	1.008	R$ 100.000,00	Leve aclive, vegetação moderada.

Observação técnica: Recomenda-se atenção especial à topografia dos lotes, pois interfere diretamente na viabilidade construtiva e no custo final de implantação. Lotes planos tendem a ter maior liquidez e atratividade comercial.

Avaliação realizada por:

SIGNATÁRIO
Milena de Almeida
Data 28/07/2025 15:05
#79694b6a6bdd11f0bf9a42010a2b600c

CRECI: 151501F

MR BROKERS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Rua do Retiro, 1292 – Sala 06 – Parque do Colégio - Jundiaí – SP – CEP: 13209-201
Telefone/WhatsApp: (11) 99819-8693
CNPJ: 37.943.851/0001-88

Assinado com Assinatura Eletrônica (Lei 14.063/2020 | Regulamento 910/2014/EC)
Hash SHA256 do original: 46669d8b84cb2e5aa06a2e1edc14c641e5330350077f7da41949823f859b6981
Link de validação: https://valida.ae/88a0176990fe1487579ad0dd1d321a0885502ee36e5ffce5e07sv
Validador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código nXGXvWEf.

Libório IMÓVEIS
Avenida Prefeito Luiz Latorre, 4049,
Vila das Hortências, Jundiaí – SP, CEP 13.209-430

AVALIAÇÃO COMERCIAL – Lote/Terreno

Endereço: Rua Turqueza, Quadra AN, Lotes 19, 20 e 21 – Condomínio Serra dos Cristais – Cajamar – SP – CEP 0771-180

Características Principais:

1. **Localização:** Situados na parte alta do condomínio.
2. **Tamanho e Layout:** Lotes com área de 1.014 m2 , 1,061 m2 e 1.008 m2 respectivamente., localizado em aclive acentuado.
3. **Condição do Imóvel:** Os lote possuem algumas árvores, predominantemente eucaliptos. Para realização de obras, será necessária a aprovação de projeto de supressão de árvores junto aos órgãos competentes.
4. **Amenidades e Serviços:** O condomínio oferece uma ampla área de lazer, incluindo clube, lagos, trilhas, horta comunitária, segurança 24 horas e ronda armada no perímetro fechado.
5. **Custos Associados:** Taxa mensal de condomínio no valor de R$ 1.880,00.
6. **Avaliação de Mercado:** Valor médio estimado:

AN19 1.014 m2 R$ 81.120,00

AN20 1.061 m2 R$ 84.880,00

AN21 1.008 m2 R$ 80.640,00

Esta avaliação considera detalhes específicos do imóvel, sua localização e os custos associados, fornecendo uma visão abrangente para fins comerciais de venda, com comissão imobiliária de 10% sobre o valor negociado.

Jundiaí, 14 de julho de 25.

Renato Vitor Rocha Correia
Corretor de Imóveis CRECI 208236F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO IANELLI LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 10:06 , sob o número WCAJ25700344440
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004951-29.2008.8.26.0108 e código sRo0iICE.