



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO – SP

Processo nº 0125847-57.2010.8.26.0100

COMERCIAL & SERVIÇOS JVB S/A, por seu advogado abaixo assinado, nos autos do processo epígrafe, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que move em face de **FRANCISCA TRINIDAD LOPEZ FERNANDEZ E OUTRO**, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência, atendendo a r. decisão fls. 1689,

Com efeito, considerando a r. decisão de fls. 1760, é a presente para requerer a **JUNTADA DAS AVALIAÇÕES** abaixo descritas, conforme determinado, em anexo, para o registro de **PENHORA DOS IMÓVEIS** abaixo.

Matrícula 24.815, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-C, da quadra “F”, com 1.569,44 m2.

MASSAO: R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais)

CLÁUDIO R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

MARINALVA R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)

Matrícula 24.814, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-B, da quadra “F”, com 1.781,56 m2.

MASSAO R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais)

CLÁUDIO R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)



MARINALVA R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)

Matrícula 24.813, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-A, da quadra "F", com 2.109,00 m2.

MASSAO R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais)

CLÁUDIO R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

MARINALVA R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil reais)

Matrícula 24.812, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-C, da quadra "F", com 1.630,16 m2.

MASSAO R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

CLÁUDIO R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)

MARINALVA R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ 83.000,00 (oitenta e um mil reais)

Matrícula 24.810, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-A, da quadra "F", com 1.857, m2.

MASSAO R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)

CLÁUDIO R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)



MARINALVA R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)

Matrícula 24.807, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 05-A, da quadra "F", com 1.487,77 m2.

MASSAO R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais)

CLÁUDIO R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

MARINALVA R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ 74.000,00 (setenta e quatro mil reais)

Matrícula 24.789, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, **UM TERRENO**, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 16-B, da quadra "E", com 1.350,00 m2.

MASSAO R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

CLÁUDIO R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)

MARINALVA R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

VALOR MÉDIO R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais)

Por fim, requer que, Vossa Excelência digno-se a **HOMOLOGAR** o pedido de **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS, OBJETO DAS MATRÍCULAS** avaliados por **3 TRÊS CORRETORES** devidamente credenciados pelo **CRECI/SP, PELO VALOR MÉDIO DE CADA IMÓVEL**, para todos os fins de direito.

Termos em que, pede deferimento,
São Paulo, 14 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

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 dos imóveis relacionados conforme segue:

Matrícula 24.815, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-C, da quadra "F", com 1.569,44 m2, avaliado em R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

Matrícula 24.814, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-B, da quadra "F", com 1.781,56 m2, avaliado em R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

Matrícula 24.813, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-A, da quadra "F", com 2.109,00 m2. Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Matrícula 24.812, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-C, da quadra "F", com 1.630,16 m2. Avaliado em R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).

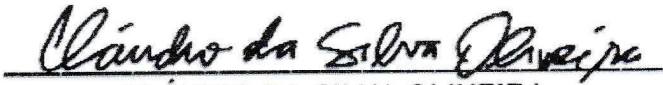
Matrícula 24.810, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-A, da quadra "F", com 1.857, m2. Avaliado em R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais)

Matrícula 24.807, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 05-A, da quadra "F", com 1.487,77 m2. Avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

Matrícula 24.789, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 16-B, da quadra "E", com 1.350,00 m2. Avaliado em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

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, 25 de outubro de 2024


CLÁUDIO DA SILVA OLIVEIRA
CRECI/SP nº 179.625-F

CIRP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: OZORIO JOAQUIM DE OLIVEIRA
ANA MOURA DA SILVA OLIVEIRA

Naturalidade: SAO PAULO - SP
Data de Nascimento: 13/04/1980

RG: 22.698.342-0 SSP - SP
CPF: 214.586.368-01

Via: 1ª via
Data de Inscrição no CRECI: 24/08/2017

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Carlinhos Bolajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: SYPODQ

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2023

CRECISP 179625



CLAUDIO DA SILVA OLIVEIRA



Claudio da Silva Oliveira
VALIDADE
30/04/2024



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 1º Cartório de registro de Mogi das Cruzes, descritos abaixo:

Matrícula 24.815, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-C, da quadra "F", com 1.569,44 m2.

Matrícula 24.814, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-B, da quadra "F", com 1.781,56 m2.

Matrícula 24.813, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-A, da quadra "F", com 2.109,00 m2.

Matrícula 24.812, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-C, da quadra "F", com 1.630,16 m2.

Matrícula 24.810, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-A, da quadra "F", com 1.857, m2.

Matrícula 24.807, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 05-A, da quadra "F", com 1.487,77 m2.

Matrícula 24.789, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 16-B, da quadra "E", com 1.350,00 m2.

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:

Matrícula 24.815: R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais)

Matrícula 24.814: R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais)

Matrícula 24.813: R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais)

Matrícula 24.812: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

Matrícula 24.810: R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)

Matrícula 24.807: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais)

Matrícula 24.789: R\$ 70.000,00 (setenta 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, 25 de outubro de 2024.


MASSAO GOTO
CRECI SP N. 100.325

CIRP

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **SHIGETOSHI GOTO**
TOSHIKO SAKUMA GOTO

Naturalidade: **TABATINGA - SP**
Data de Nascimento: **11/05/1955**

RG: **66511926 SSP - SP**
CPF: **811.614.848-68**

Via: **1º via**
Data de Inscrição no CRECI: **04/10/2010**

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Artur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: **7SWBSE**



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2025

CRECISP 100325



MASSAO GOTO



Massao Goto

VALIDADE

05/04/2025

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

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 objeto desse parecer com a finalidade para venda é de:

Matrícula 24.815, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-C, da quadra "F", com 1.569,44 m2. Valor para venda R\$ 78.000,00

Matrícula 24.814, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-B, da quadra "F", com 1.781,56 m2. Valor para venda R\$ 89.000,00

Matrícula 24.813, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 07-A, da quadra "F", com 2.109,00 m2. Valor para venda R\$ 105.000,00

Matrícula 24.812, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-C, da quadra "F", com 1.630,16 m2. Valor para venda R\$ 80.000,00

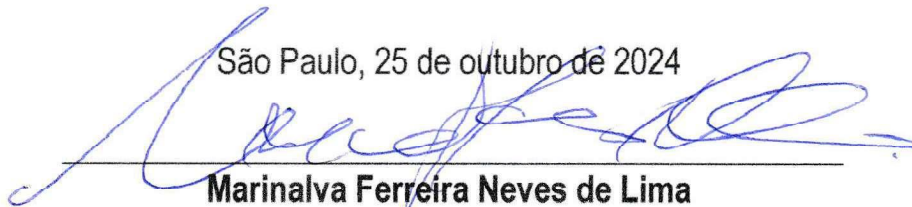
Matrícula 24.810, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 06-A, da quadra "F", com 1.857, m2. Valor para venda R\$ 90.000,00

Matrícula 24.807, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 05-A, da quadra "F", com 1.487,77 m2. Valor para venda R\$ 74.000,00

Matrícula 24.789, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, UM TERRENO, situado no loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Itapeti, composto do lote n. 16-B, da quadra "E", com 1.350,00 m2. Valor para venda R\$ 70.000,00

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, 25 de outubro de 2024



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



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE

PROFISSIONAL 2025

CRECISP 092214



MARINALVA FERREIRA NEVES DE LIMA



VALIDADE

05/04/2025