

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO**Processo nº 0013870-27.2024.8.26.0405**

ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA e OUTRA, nos autos do cumprimento de sentença interposto contra **LUIZ CARLOS ALVES** e **MARZA BERNARDES MACHADO**, vêm, respeitosamente, à presença de V.Exa., em cumprimento ao r. despacho de fls. 272, expor e requerer o que segue.

Inicialmente, as Exequentes requerem a juntada de 03 (três) avaliações do imóvel penhorado (matrícula 70.238 do 1º Registro de Imóveis de Osasco), visando à fixação do valor para alienação.

Outrossim, conforme noticiado nos autos do processo 0005141-46.2023.8.26.0405 (doc. anexo), foi determinada a realização de novo leilão, cujas praças estão previstas para ocorrer da seguinte forma: 1ª Praça começa em 10/04/2026 às 11h30min, e termina em 14/04/2026 às 11h30min; 2ª Praça começa em 14/04/2026 às 11h31min, e termina em 04/05/2026 às 11h30min.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de março de 2026.

Lilian Rose Perez

OAB/SP nº 90.829

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE – Elquia de Moraes Alves Silva – CPF. 116.460.278-09, brasileira, casada, empresária

- **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Rua José Fedrigo, 25 – Jardim São Pedro – Osasco – SP
CEP. 06186-060

- **MATRÍCULA DO IMÓVEL**

70.238

- **DADOS DO IMÓVEL AVALIADO**

Terreno urbano, (sem nenhuma benfeitoria) com 3.096 metros quadrados, onde existe um **recuo de 30 (trinta) metros quadrados, em virtude de um córrego**, perante as margens, portanto, a se considerar como **área útil apenas 2.168 (dois mil cento e sessenta oito) metros quadrados.**

- **VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 930.000,00 (Novecentos e trinta mil reais)

Tendo como base as informações do proprietário, mercado em geral e anúncios

Validade da avaliação – 30 (trinta) dias

São Paulo, 10 de março 2026



Luciano Benedito Felix de Castro

Corretor de imóveis Creci 213193

AValiação DE IMÓVEL REGIÃO OSASCO

Em linha a solicitação da Sra. Elquia de Moraes Alves Silva, portadora do CPF 116.460.278-09, residente e domiciliada na Alameda Topázio 282 – Alphaville – Santana de Parnaíba, segue abaixo a avaliação realizada com base no mercado local.

➤ **ENDEREÇO DO IMÓVEL**

Rua José Fedrigo, 25 – Jardim São Pedro – Osasco – SP
CEP. 06186-060

➤ **NÚMERO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL**

70.238

➤ **INFORMAÇÕES DO IMÓVEL**

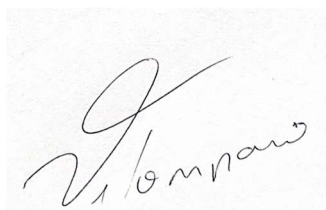
Terreno urbano, aberto, com 3.096 metros quadrados, com a existência de um córrego as margens da superfície, equivalente a um recuo de 30 (trinta) metros quadrados, metragem esta que não podemos considerar como área a ser utilizada, em linha a legislação vigente, portanto, a se considerar como **área útil apenas 2.168 (dois mil cento e sessenta oito) metros quadrados.**

➤ **VALOR DE AVALIAÇÃO**

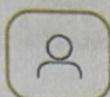
R\$ 823.000,00 (Oitocentos e vinte três mil reais)

Validade – 30 (trinta) dias da data de emissão desta avaliação.

Barueri, 09 de março 2026



Vittória Tamaro Rosa
Corretora de Imóveis

TERMO DE AVALIAÇÃOADRIANO IMÓVEIS
ALPHAVILLE - SP**SOLICITANTE****ELQUIA DE MORAIS ALVES SILVA,**
Brasileira, empresária, casadaPortadora da cédula de identidade RG. nº 19.431.155-7, e inscrita no
CPF/MF. sob o nº 116.460.278-09.**DADOS DO IMÓVEL** 🏠➤ **ENDEREÇO:** Rua José Fedrigo, 25, Jardim São Pedro, Osasco - SP, Cep: 06186-060**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**➤ Terreno urbano de 3096 m², adotando recuo de 30 metros (córrego) junto as
margens da superfície, total renascente é cerca de 2168 m²**MATRICULA DO IMÓVEL:**

➤ 70238

VALOR 💰O valor total da avaliação tomando
como base informações do imóvel
cedidas pelo proprietário é de:**R\$900.000,00**
(Novecentos mil reais).Alameda Cauxi, 258,
CEP: 06454-020, Cidade - Barueri/SP.(11) 9 8348-5807
@adrianoimoveisalphavilleAdriano Vasconcelos
Perito Imobiliário

CRECISP 183015 CNAI 41881

PRAZO

A validade deste termo de avaliação, será contada a partir da data da assinatura deste documento, tendo como prazo o período descrito abaixo:

VALIDADE
30 (trinta) dias

LGPD E PROTEÇÃO DE DADOS

► **ADRIANO|IMÓVEIS**

Por si e por seus colaboradores, obriga-se a atuar no presente Contrato em conformidade com a **Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais (LGPD)** e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018, além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados dos clientes, o que inclui os dados dos clientes desta. No manuseio dos dados a **ADRIANO|IMÓVEIS** deverá:

a) Tratar os dados pessoais a que tiver acesso conforme as determinações contidas na Lei;

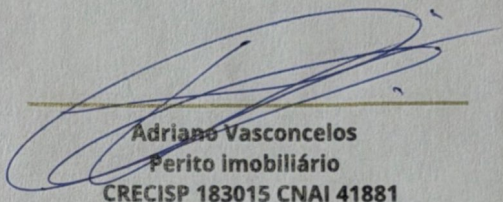
b) Manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida.

a) Garantir, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob sua responsabilidade manterão a confidencialidade e não utilizarão para outros fins.

Em cumprimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD - (Lei nº 13.709/2018), A ADRIANO|IMÓVEIS, se obriga a respeitar a privacidade do SOLICITANTE, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo todos os dados pessoais fornecidos pelo mesmo em função deste contrato, salvo os casos em que seja obrigado, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros.

Atenciosamente.

Barueri, 09, março de 2026.



Adriano Vasconcelos
Perito Imobiliário
CRECISP 183015 CNAI 41881

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 5.^a Vara Cível do
Fórum da Comarca de OSASCO/SP.

PROCESSO N.º 0005141-46.2023.8.26.0405

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

RAFAEL NARCISO FERREIRA (+1), já
qualificados nos autos do processo em epígrafe que promovem em face de
MARZA BERNARDES MACHADO, vêm respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, através de sua advogada que esta subscreve, em atenção ao despacho de
fls. 346 dos autos, considerando o resultado negativo do leilão realizado e a
necessidade de novo praceamento do bem penhorado, **EXPOR e REQUERER** o
que segue.

Conforme relatado pela Leiloeira Oficial na
manifestação de fls. 343/345 dos autos, uma das razões para o insucesso do leilão
do imóvel constrito foi o valor mínimo fixado para arrematação do bem que,
segundo a *Expert*, não se mostrou atrativo aos possíveis investidores, resultando na
falta de licitantes, em que pese o interesse demonstrado por 1.615 (um mil e
seiscentas) pessoas no sítio eletrônico da Leiloeira.

De fato, o imóvel constrito foi avaliado em R\$
2.060.000,00 (dois milhões e sessenta mil reais) em dezembro/2024, indo à hasta
pública pelo valor de R\$ 2.137.377,69 (dois milhões e centos e trinta e sete mil e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL NARCISO FERREIRA (+1) e enviado ao PJe em 20/12/2024 às 14:53:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005141-46.2023.8.26.0405 e código B4930000QY.

trezentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos), atualizado até agosto/2025. Considerando que, conforme constou no edital do leilão (fls. 324/327) para arrematar o bem o lance inicial deveria ser igual ou superior ao valor da avaliação na 1.^a Praça ou, igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação na 2.^a Praça, resta inconteste que o valor para arrematação se revelou demasiadamente alto e, por isso, não atraiu licitantes.

Deste modo, objetivando a viabilização da arrematação do imóvel e o percebimento do crédito exequendo há muito perseguido, **REQUER** seja deferida a realização de novo leilão, desta feita, com o lance inicial no patamar de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem em 1.^a Praça, e 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação em 2.^a Praça, aumentando assim as chances de arrematação do imóvel.

Dessas disposições processuais é possível constatar o intuito do legislador de equilibrar os interesses do credor, quanto à eficiência da execução mediante a expropriação do patrimônio alheio, e do devedor, no tocante ao ideal de menor sacrifício, sem que se permita a desvalorização desproporcional de seu patrimônio tão apenas para viabilizar a satisfação do crédito exequendo.

Neste sentido:

Processual. Locação. Cobrança. Cumprimento de sentença. Sucessivas praças designadas sem sucesso. Pedido de redução do lance mínimo, inicialmente fixado em 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. Hipótese dos autos que autoriza a redução do lance mínimo para 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. Inteligência do art. 891, parágrafo único, do CPC. Decisão de Primeiro Grau reformada. Agravo da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KEANY REIS PEREIRA, em 22/02/2023 às 15:53:16, sob o número W00026700234569. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009870-26.2023.8.26.0405 e código B4730099.

**exequente provido. (TJ-SP - AI: 2229237-66.2020.8.26.0000,
Relator.: Fabio Tabosa, Julgamento: 09/03/2021, 29ª Câmara
de Direito Privado, Publicação: 09/03/2021)**

Imperioso se faz destacar que, a pretensão ora aduzida de redução do lance inicial não se enquadra como preço vil descrito no art. 891 do CPC, pois não é inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Assim, após o deferimento do pedido e, conforme disposto no art. 875 do diploma processual, **REQUER** seja intimado o Leiloeiro por meio dos endereços eletrônicos daniel@portalzuk.com.br e contato@portalzuk.com.br para adoção das providências da alienação pública do bem, para que surtam os seus regulares efeitos de direito.

Termos em que,
P. deferimento.

Osasco, 22 de janeiro de 2025.

Renata Kelly F. Coyado de Souza
OAB/SP 244.992

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA KELLY FERREIRA COYADO, e publicado no sistema de acesso à Justiça. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009870-26.2023.8.26.0405 e código B49300000Y.