



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAJAMAR
FORO DE CAJAMAR
1ª VARA JUDICIAL
AV. JOAQUIM JANUS PENTEADO, 96, Cajamar-SP - CEP 07786-520
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: **0004947-89.2008.8.26.0108**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Requerente: **Sociedade Amigos Urbanização Serra dos Cristais**
 Requerido: **Nova Bandeirantes Construtora Ltda**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **108.2024/007248-0**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Judicial do Foro de Cajamar, Dr(a). Renato dos Santos, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

AVALIAÇÃO dos bens imóveis:

Processo nº 0004947-89.2008.8.26.0108 - Lote AQ-02 (Matrícula 77.225)
 Lote AP-01 (Matrícula 77.223)
 Lote AX-05 (Matrícula 121.583)
 Lote AU-01 (Matrícula 77.239)
 Lote AI-01 (Matrícula 121.571)
 Lote AI-03 (Matrícula 121.573)
 Lote AI-06 (Matrícula 121.576)

do executado **NOVA BANDEIRANTES CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ 50.639.731/0001-50, Rodovia Anhanguera, KM 45, Cajamar, Cajamar - SP, tantos quanto bastem para garantir a execução, bem como à **INTIMAÇÃO** do executado da penhora realizada, advertindo-o de que poderá oferecer impugnação no **prazo de 15 (quinze) dias** (artigos 513, *caput* e 917, § 1º, do CPC).

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Cajamar, 19 de agosto de 2024. Laís Helena Capatto Prado, Supervisor de Serviço.

DILIGÊNCIA: Guia nº 6461 – R\$ 87,27

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

0004947-89.2008.8.26.0108


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAJAMAR
FORO DE CAJAMAR
1ª VARA JUDICIAL
AV. JOAQUIM JANUS PENTEADO, 96, Cajamar-SP - CEP 07786-520
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Advogado: Dr(a). Marcelo Ianelli Leite e Saul Anusiewicz

Telefone Comercial: (11)38061172 e

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: “É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

10820240072480



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAJAMAR
FORO DE CAJAMAR
1ª VARA JUDICIAL

Av. Joaquim Janus Penteado, 96, Jordanésia - CEP 07786-520, Fone: (11) 4447-4073, Cajamar-SP - E-mail: cajamar1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0004947-89.2008.8.26.0108**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
Requerente: **Sociedade Amigos Urbanização Serra dos Cristais**
Requerido: **Nova Bandeirantes Construtora Ltda**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Leopoldo José Farinazzo Lorza (21873)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 108.2024/007248-0 dirigi-me ao endereço indicado, Rodovia Anhanguera, Km 45, Condomínio Serra dos Cristais no dia 17/9 juntamente com o representante da requerente, Dr. Marcelo, com o síndico Sr. Heleno e com a Sra Fernanda do departamento Adm. e, ainda com a Oficial de Justiça Maria Ionice Domingues e, à vista dos mapas apresentados, percorremos toda a extensão do condomínio para a visualização dos lotes em questão e em seguida procedi à avaliação que segue em auto anexo.

Deixei de proceder à intimação da requerida NOVA BANDEIRANTES CONSTRUTORA LTDA uma vez que seu representante legal não reside no local.

O referido é verdade e dou fé.

Cajamar, 15 de outubro de 2024.

Número de Cotas: 1 cota R\$ 87,27 guia 6461

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº:	0004947-89.2008.8.26.0108	
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução	
Requerente:	Sociedade Amigos Urbanização Serra dos Cristais	
Requerido:	Nova Bandeirantes Construtora Ltda	
Oficial de Justiça:	*	
Mandado nº:	108.2024/007248-0	fl.01

Aos 16 dias do mês de outubro de 2024, em cumprimento ao r. Mandado em epígrafe, após diligências, procedi à avaliação dos imóveis indicados:

- **LOTE AQ-02** (matricula 77.225) : segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote de frente para a rua Berilo, com 2514m² sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos .
OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais) e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, não tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

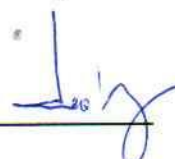
AVALIAÇÃO: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

- **LOTE AP-01** segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote de frente para a rua Berilo, com 4131,43 m² sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos .
OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais) e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, não tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

- **LOTE AX-05** segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote de frente para a rua Turquesa, com 1216,21 m² sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos .
OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais), e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, não tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)



AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: 0004947-89.2008.8.26.0108
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
 Requerente: Sociedade Amigos Urbanização Serra dos Cristais
 Requerido: Nova Bandeirantes Construtora Ltda
 Oficial de Justiça: *
 Mandado nº: 108.2024/007248-0 fl.02

Aos 16 dias do mês de outubro de 2024, em cumprimento ao r. Mandado em epígrafe, após diligências, procedi à avaliação dos imóveis indicados:

- LOTE AU-01 segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote na confluência da rua Onix com a rua Água Marinha, com 2866.99 m2 sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos.

OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 458.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil reais), e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, não tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

AVALIAÇÃO: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

- LOTE AI-01 segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote de frente para a rua Onix, com 1064,00 m2 sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos.

OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 170.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

- LOTE AI-03 segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote de frente para a rua Onix, com 1014,35m2 sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos.

OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: 0004947-89.2008.8.26.0108
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Requerente: Sociedade Amigos Urbanização Serra dos Cristais
Requerido: Nova Bandeirantes Construtora Ltda
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 108.2024/007248-0 fl.03

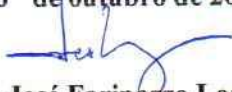
Aos 16 dias do mês de outubro de 2024, em cumprimento ao r. Mandado em epígrafe, após diligências, procedi à avaliação dos imóveis indicados:

- LOTE AI-06 segundo informações constantes dos mapas do condomínio e apurado em vistoria local realizada no dia 17/9, trata-se de lote de frente para a rua Onix, com 1023,65m2 sem construção, com grande declive e com cobertura de eucaliptos.

OBSERVAÇÕES: Na falta de parâmetros técnicos, levando-se em consideração o preço médio do metro quadrado anunciado para lotes no mesmo condomínio, uma média de R\$160,00, avalio, inicialmente o presente lote em: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), e, tendo em vista as condições do terreno (acentuado declive e cobertura vegetal com árvores), e, tendo encontrado terrenos anunciados por esse valor, avalio o presente lote em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Jundiaí, 16 de outubro de 2024.


Leopoldo José Farinazzo Lorza
Oficial de Justiça m.035961-4