



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central-SP

**Processo nº** 0020044-65.2022.8.26.0100  
Cumprimento de Sentença

**GOLDEMBERG JORRARY COLONTONI FERRAZ ALVES (“SR. GOLDEMBERG”)**, devidamente qualificado no presente Cumprimento de Sentença promovido em face de **CLEUCE FERRAZ DA SILVA (“SRA. CLEUCE”)**, vem, mui respeitosamente, à presença de V Exa., em atenção ao r. decisão de fl. 322, opor EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

A r. decisão de fl. 322, foi proferida nos seguintes termos:

*Vistos.*

Fixo em **R\$2.365.000,00** a avaliação do imóvel penhorado, conforme estimativa trazida pela devedora a fls.309.

Em dez dias, diga o exequente se tem interesse na adjudicação por conta de parte de seu crédito, ou indique leiloeiro para realização do leilão eletrônico.

Ocorreu, porém, que às fls. 314/315, o Exequente ressaltou que o documento de fl. 309, de suposta avaliação, foi produzido sem papel timbrado, sem menção do nome do profissional que a elaborou, e, ainda pior, sem assinatura visível do suposto profissional.

Ainda, observa-se que o nenhuma das avaliações acostadas pela Executada, abarcam a descrição detalhada do imóvel, nem das benfeitorias ou edificações constantes, sendo apenas produzidas para refletirem valores aleatórios e exagerados.

Ao passo que o Exequente acostou aos autos, avaliação JUDICIAL e regularmente elaborada por profissional apto, às fls. 288/294, sendo, evidentemente, **providenciada a respectiva atualização de valores à fl. 295**, apurando o montante de R\$ 1.357.272,02 (um milhão trezentos e cinquenta e sete, duzentos e setenta e dois reais e dois centavos) em maio de 2024.

Ressalve-se que, ainda que o crédito do Exequente supere o valor fixado para avaliação do imóvel, na r. decisão de fl. 322, a adjudicação do bem pelo valor estabelecido nesta decisão, imporia a obrigação de recolhimento de ITBI e despesas de registro, em montante relativamente superior ao que efetivamente seria exigido, se observado o real valor do bem.

Ademais, convém acrescentar que o Exequente localizou o anúncio de venda da propriedade penhorada<sup>1</sup>, atualizado há apenas 3 semanas, sendo a oferta do bem realizada no montante de R\$ 1.450.000,00 (um milhão quatrocentos e cinquenta mil reais), conforme se nota:

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Mairiporã / Alpes da Cantareira

Venda  
**R\$ 1.450.000** \* Condomínio não informado IPTU R\$ 3.815

348 m<sup>2</sup> 5 quartos 6 banheiros  
5 vagas 5 suítes ✓ Churrasqueira

**Todas as características** ▾

Endereço  
Alpes da Cantareira, Mairiporã - SP  
[Explore a localização do imóvel](#)

**Casa de Condomínio com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 348 m<sup>2</sup> por R\$ 1.450.000**  
(Código do anunciante: CBN374 | Código no Viva Real: 2509610993)

EXCELENTE OPORTUNIDADE

<sup>1</sup> <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-alpes-da-cantareira-bairros-mairipora-com-garagem-348m2-venda-RS1450000-id-2509610993/>



Destarte, considerando os termos das manifestações de fls. 286/287 e 314/315, bem como as ponderações constantes nos presentes embargos, imprescindível os esclarecimentos dos fundamentos da r. decisão de fl. 322, a fim de conhecer as razões de fatos e direito que refutaram a pretensão do Exequente quanto ao valor da avaliação.

Assim, requer sejam recebidos e providos os presentes embargos declaratórios, para os regulares esclarecimentos nos pontos supramencionados

Por fim, visando evitar nulidades processuais, requerer as anotações cartorárias de praxe, para que todas as intimações sejam realizadas exclusivamente em nome do **DR. FREDERICO MONTEIRO DOS SANTOS**, inscrito na **OAB/SP sob o nº 183.387**, devidamente constituído nos autos, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, §5º, do CPC<sup>2</sup>.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 28 de novembro de 2024

Dr. Frederico Monteiro dos Santos  
OAB/SP 183.387-A

Dra. Patrícia Maistro dos Santos  
OAB/SP 237.888-A

Dra. Letícia Maistro dos Santos  
OAB/SP 433.672-A

Dr. Tiago Maistro dos Santos  
OAB/SP 455.234-A

---

<sup>2</sup> CPC, Art. 272, §5º - Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade



19 fotos

Mapa



Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Mairiporã / **Alpes da Cantareira**

Venda

**R\$ 1.450.000**

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 3.815**

348 m²

5 quartos

6 banheiros

5 vagas

5 suítes

✓ Churrasqueira

Todas as características

Endereço

**Alpes da Cantareira, Mairiporã - SP**

Explore a localização do imóvel

### Casa de Condomínio com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 348 m² por R\$ 1.450.000

(Código do anunciante: CBN374 | Código no Viva Real: 2509610993)

**EXCELENTE OPORTUNIDADE**  
**IMÓVEL COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, EM FRENTE AO LAGO**  
**CENTRAL E SEDE DO CONDOMÍNIO**  
**TERRENO TODO PLANO COM PARQUINHO, PISCINA E CHURRASQUEIRA**

Descrição completa

(11) 4861-... [Ver telefone](#)



**Construserra Imobiliária**

Creci: 032876-J-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 184 imóveis cadastrados

#### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 1.450.000, Caraguatá, Mairiporã - SP, que

Receber ofertas de imóveis similares.

[Controle sua privacidade](#)

AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

Aceitar

Acesse a nossa [Política de privacidade](#).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO MONTEIRO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2024, às 21:13, sob o número W.M.124427749607. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020044-66.2022.8.26.0100 e código rhdY185.

🕒 Anúncio criado em 1 de fevereiro de 2021, atualizado há 3 semanas.



**Construserra Imobiliária**

Creci: 032876-J-SP

Fale com o anunciante

fls. 329

☎️ (11) 4861-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

### Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 1.450.000, Caraguatá, Mairiporã - SP, que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas de imóveis similares.

**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

### Fale com o anunciante

☎️ (11) 4861-... [Ver telefone](#)

**WhatsApp**

⚠️ Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

## Casa de Condomínio com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 348 m<sup>2</sup> por R\$ 1.450.000

(Código do anunciante: CBN374 | Código no Viva Real: 2509610993)

**EXCELENTE OPORTUNIDADE**

**IMÓVEL COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, EM FRENTE AO LAGO**

**CENTRAL E SEDE DO CONDOMÍNIO**

**TERRENO TODO PLANO COM PARQUINHO, PISCINA E CHURRASQUEIRA**

[Controle sua privacidade](#)

[AdOpt](#)

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

**Aceitar**

(11) 4861-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 1 de fevereiro de 2021, atualizado há 3 semanas.



**Construserra Im...**  
Creci: 032876-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 184 imóveis cadastrados

📅 Desde 13 de abril de 2018

Mais ofertas deste anunciante

**Precisa financiar?**

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)



Ei, seus problemas acabaram!  
**A casa ou apê pertinho de quem você mais ama**

Aproveitar

🔔

**Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!**

[Criar alerta de imóveis similares](#)



**Construserra Im...**  
Creci: 032876-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏠 184 imóveis cadastrados

📅 Desde 13 de abril de 2018

[Controle sua privacidade](#) AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#) Aceitar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO MONTEIRO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2024 às 21:13, sob o número WJMJ24427749607. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020044-65.2022.8.26.0100 e código rhdY185.

Mais ofertas deste anunciante

fls. 331

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [SP](#) / [Casas de Condomínio à venda em Mairiporã](#) / [Alpes da Cantareira](#)

## Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Mairiporã](#)

[Apartamentos à venda em Mairiporã](#)

[Casas à venda em Mairiporã](#)

[Casas de Condomínio à venda em Mairiporã](#)

[Controle sua privacidade](#)

[AdOpt](#)

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

[Aceitar](#)

## Encontre imóveis

[Alugar](#)



[Comprar](#)[Lançamentos](#)[Descobrir](#)[Simulador de financiamento](#)

## Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)[Ajuda](#)[Blog](#)[Mapa do site](#)

## Anunciantes

[Avaliação de imóveis](#)[Anunciar imóveis](#)[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

## Social

[Termos de uso](#)[Política de privacidade](#)[Política de cookies](#)[Gerenciar cookies](#)[Portal de privacidade](#)

Uma empresa



Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

[Controle sua privacidade](#)[AdOpt](#)

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)[Editar preferências](#)[Aceitar](#)

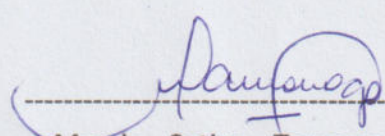
# PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 16 (dezesesseis) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta Cidade e Comarca de Mairiporã, Estado de São Paulo, na qualidade de Oficial de Justiça, em cumprimento ao presente mandado extraído dos autos nº 0020044-65.2022.8.26.0100, Cumprimento de Sentença - Mandato, promovida pelo exequente Goldemberg Jorrary Colontoni Ferraz Alves e outro contra Cleuce Ferraz da Silva, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central Cível, PROCEDI A AVALIAÇÃO do bem imóvel descrito na matrícula nº 11.844 do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã/SP de propriedade da executada Cleuce Ferraz da Silva, melhor descrito e caracterizado na cópia da matrícula, no valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-----Nada  
mais para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai  
devidamente assinado.

  
-----  
Marcia Satiyo Tamanaga Gaze  
Oficial de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA SATIYO TAMANAGA GAZE, liberado nos autos em 08/01/2026 às 16:36 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020044-65.2022.8.26.0100 e código TsrnDatt.