

São Paulo, 02 de junho de 2026.

A/C Pasanisi, Fonseca e Andrade Sociedade de Advogados

Em atendimento a pedido de avaliação do imóvel abaixo:

“Um terreno situado à Rua 2, constituído pela chácara 23 das Chácaras Recanto Bela Vista, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, que assim se descreve: mede 18,50m de frente para a rua 2, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede da frente aos fundos 73,20m, limitando-se pela viela 2, e pelo lado esquerdo mede 85,20m, limitando-se com o lote 24, nos fundos com 97,00m, fazendo vista com a área reservada aos outorgantes proprietários, encerrando a área de 3.907,00m². Cadastro municipal nº 22124512609860000002. Matrícula 28.167 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP.”

Considerando-se que o mesmo se encontra em estado de abandono há muito tempo, conforme informações obtidas perante a administração condominial, e tendo em vista a desaceleração do mercado imobiliário diante do cenário de juros altos e instabilidade econômica, estimamos para o referido imóvel o valor de avaliação de **R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais)**.

Atenciosamente,



Arielson de Jesus Oliveira

Corretor de Imóveis
Creci 84.007



São Paulo, 01 de junho de 2026

A/C Pasanisi, Fonseca e Andrade Sociedade de Advogados

Ref. Solicitação de parecer de avaliação de imóvel

Tendo em vista solicitação de avaliação do imóvel abaixo:

“Um terreno situado à Rua 2, constituído pela chácara 23 das Chácaras Recanto Bela Vista, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapequerica da Serra, que assim se descreve: mede 18,50m de frente para a rua 2, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede da frente aos fundos 73,20m, limitando-se pela viela 2, e pelo lado esquerdo mede 85,20m, limitando-se com o lote 24, nos fundos com 97,00m, fazendo vista com a área reservada aos outorgantes proprietários, encerrando a área de 3.907,00m². Cadastro municipal nº 22124512609860000002. Matrícula 28.167 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP.”

Considerando-se o (i) estado de abandono do imóvel (conforme informação do zelador Sr. Antonio, a casa está abandonada há mais de 8 anos, com mato muito grande), (ii) a ausência de averbação, na matrícula, da construção, bem como (iii) que o mercado para este tipo de imóvel tem se mostrado desaquecido no corrente ano de 2026, estimamos para o referido imóvel o valor de avaliação de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
 SATOKO KURITA
Data: 02/06/2026 11:25:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Satoko Kurita
Corretora de Imóveis
Creci: 119.585

Avenida Paulista, 575 – conjunto 1903 – 19º andar – Bela Vista – São Paulo – SP
Telefone: (11) 3522-3308 – Cel: 11 99262-5300
ivykurita@shisanimoveis.com.br

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA 1ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Jardim Santa Isabel - CEP
06850-850, Fone: (11) 4635-5834, Itapecerica da Serra-SP - E-mail:
itapecerica1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0003152-62.2022.8.26.0268
Classe - Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Administração
Requerente: Recanto Bela Vista Residencial
Executado: Eliziana Aparecida Santos Aleixo e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA HELENA CARDOSO COUTINHO CRONEMBERGER**

Vistos.

1. Diante da certidão de fls. 378, que atesta o decurso do prazo legal sem qualquer manifestação ou impugnação dos executados quanto aos laudos de avaliação simplificada de fls. 356/357, **HOMOLOGO** a avaliação dos direitos reais de aquisição do imóvel localizado na Rua da Ilha, nº 23, Condomínio Recanto Bela Vista Residencial, nesta Comarca (matrícula nº 28.167 do Registro de Imóveis local), fixando o valor do bem penhorado em **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**.

2. Atendendo ao requerimento da parte exequente (fls. 373/376), **DEFIRO** a alienação judicial por leilão eletrônico dos referidos direitos aquisitivos, nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil. Nomeio para realização do certame o Leiloeiro Oficial Alethea Carvalho Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 899, representante legal da plataforma Viva Leilões – www.vivaleiloes.com.br - com endereço na Av. Paulista, 575, 19º andar, cj. 1903, São Paulo/SP, CEP 01311-911, tel. 11-3957-7717, cabendo a esta serventia providenciar a intimação do “Gestor Judicial”, através do e-mail: contato@vivaleiloes.com.br, para designar as datas para a realização da alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances on-line no sítio “Viva Leilões – www.vivaleiloes.com.br”.

3. Providencie o exequente a vinda aos autos da certidão atualizada do Registro de Imóveis no tocante ao bem penhorado, nos termos do artigo 236 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, bem como de planilha com o valor atualizado do débito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA 1ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Jardim Santa Isabel - CEP 06850-850, Fone: (11) 4635-5834, Itapecerica da Serra-SP - E-mail: itapecerica1@tjsp.jus.br

4. No tocante ao valor da alienação deve-se seguir a previsão dos artigos 12 e 13 do Prov. CSM 1625/2009, ou seja: Art. 12. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. Art. 13. Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa.

5. Advirto o leiloeiro de que o leilão e o edital deverão seguir as determinações constantes no Provimento CSM nº 1625/2009.

6. Providencie o interessado a juntada da minuta do edital para afixar no átrio.

7. Fica o(a) executado(a) intimado(a), na pessoa do seu advogado constituído, nos termos do artigo 687, §5º do CPC. Caso não haja advogado constituído nos autos, intime-se o(a) executado(a) pessoalmente. O edital suprirá a intimação pessoal do(a) executado(a), no caso deste(a) não ser encontrado(a) no endereço constante dos autos.

8. Providencie o credor o envio das peças necessárias ao “Gestor Judicial” (auto de penhora, laudo de avaliação, despacho que determinou a alienação, dados do credor hipotecário, terceiro interessado (se houver), cópia da matrícula atualizada (RGI)) para o e-mail: contato@vivaleiloes.com.br. No caso de o credor ser beneficiário da assistência judiciária gratuita, a documentação deverá ser providenciada pelo leiloeiro. Caso contrário, o envio das peças deverá ser realizado pelo próprio credor.

9. A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento. A comissão será paga diretamente ao “Gestor Judicial”/leiloeiro. Nos termos da jurisprudência do STJ, a comissão somente será devida se o bem for efetivamente arrematado.

Intime-se.

Itapecerica da Serra, 12 de agosto de 2026.

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