

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**1. SOLICITANTE**

OSMARIO DE JESUS ROCHA, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. n.º 13.023.234 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 012.295.228-67, residente e domiciliado na Avenida Nordeste, n.º 1601, Vila Americana, São Miguel Paulista - São Paulo. CEP 08021-000.

2. IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

340358 22/01/2020 09:50:42 1/4

Matrícula N.º 51.568	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL JARDIM DIPLOMATA	FOLHA 1
	CARASTRO LOTE 23 QUADRA 15 RUA 36	

IMÓVEL: O lote de terreno sob n.º. 23 da quadra 15, do JARDIM -- DIPLOMATA, situado no município de Itanhaém, medindo 12,00ms. de frente, por 22,00ms. da frente aos fundos, encerrando a área de 264,00ms2; e se divide na frente, com a Rua 36; do lado direito de quem da frente olha para o lote, com o de n.º. 25, nos fundos, com o de n.º. 24, e, do lado esquerdo de quem da mesma frente olha para o lote, com o de n.º. 21, fechando-se o perímetro.-

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO ROMANO SCHINCARIOL, RG. n.º. 2.071.384, - CIC. 166.369.028, e sua mulher, DORACY GUADRINI SCHINCARIOL, - RG. 6.002.046, brasileiros, proprietários, domiciliados em -- Tietê-SP, na Chácara Belvedere.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º. 10.703, neste Registro.- Itanhaém, 21 de Novembro de 1.979.-

O Escrevente Habilitado _____ .O Oficial-Subst. _____

Tipo: Terreno residencial

Localização: Rua Antonio Fascina, Lote n.º 023 - Quadra 015 - Bairro: Jardim Diplomata -

Cidade: Itanhaém - São Paulo

Terreno área total: 264,00m²

Cadastro Imobiliário: 008.015.023.0000.011709

3. RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

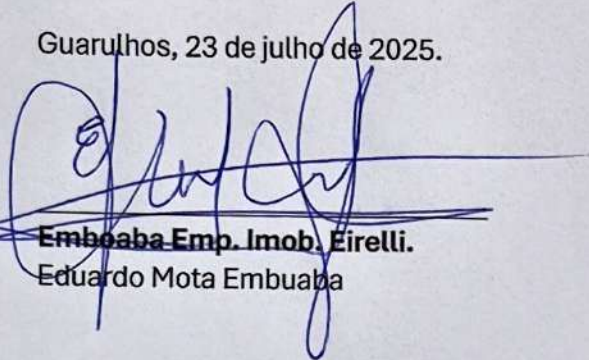
EMBOABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.153.440/0001-04, estabelecida na Rua Itaverava, n.º 67, CEP 07111-040, Macedo - Guarulhos/SP - CEP 07111-040, inscrita no CRECI sob o n.º. 16.438-J, representada neste ato por Eduardo Mota Embuaba, inscrito no CRECI/PF 65.089 e CPF 160.413.468-29.

4. CONCLUSÃO

Após concluirmos todos os procedimentos técnicos necessários para esta avaliação, certificamos que o valor de mercado para venda do imóvel acima descrito é de **R\$ 55.000,00** (Cinquenta e cinco mil reais).

Atenciosamente,

Guarulhos, 23 de julho de 2025.


Emboaba Emp. Imob. Eirelli.
Eduardo Mota Embuaba

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SANDRO PIROVANO, inscrito no CRECI/SP sob o nº. 209.782, localizado na Rua Trajano de Faria, n.º 216 (Apto. J3 C), Jardim Nova Taboão – Guarulhos/SP., atendendo a solicitação verbal do Osmário de Jesus Rocha, para a avaliação do imóvel abaixo conforme descrição a saber:

Tipo: Terreno residencial

Localização: Rua Antonio Fascina, Lote n.º 023 – Quadra 015 – Bairro: Jardim Diplomata – Cidade: Itanhaém - São Paulo

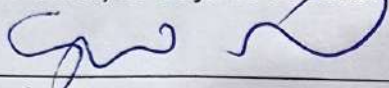
Terreno área total: 264,00m²

Cadastro Imobiliário: 008.015.023.0000.011709

Após concluir todos os procedimentos técnicos necessários para esta avaliação, certifico que o valor de mercado para venda do imóvel acima descrito é de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**.

Atenciosamente,

Guarulhos, 23 de julho de 2025.



Sandro Pirovano
CRECI-SP 209.782

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ERIVALDO LEITE DA SILVA, inscrito no CRECI/SP sob o nº. 77.905, localizado na Rua Manoel de Souza, n.º 258 – Apto. 41 – Bloco 06, Macedo, Guarulhos, São Paulo – CEP 07197-250, atendendo a solicitação verbal do **Osmário de Jesus Rocha**, para a avaliação do imóvel abaixo conforme descrição a saber:

Tipo: Terreno residencial

Localização: Rua Antonio Fascina, Lote n.º 023 – Quadra 015 – Bairro: Jardim Diplomata – Cidade: Itanhaém - São Paulo

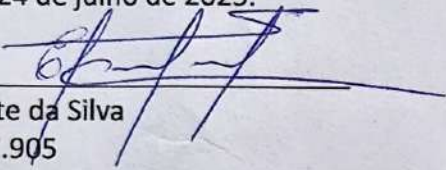
Terreno área total: 264,00m²

Cadastro Imobiliário: 008.015.023.0000.011709

Após concluir todos os procedimentos técnicos necessários para esta avaliação, certifico que o valor de mercado para venda do imóvel acima descrito é de **R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais)**.

Atenciosamente,

Guarulhos, 24 de julho de 2025.


Erivaldo Leite da Silva
CRECI-SP 77.905

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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0006559-43.2024.8.26.0224**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
Exequente: **Osmario de Jesus Rocha**
Executado: **Jns Indústria e Comércio de Papéis Eireli e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Albertini Nani Viaro**

Vistos.

Instadas a apresentarem avaliações do imóvel objeto desta ação, para o fim de alienação judicial, somente a parte exequente juntou três avaliações realizadas por profissionais do ramo imobiliário. Os valores informados são de R\$ 55.000,00, R\$ 50.000,00 e R\$ 53.000,00 (fls. 125/128).

Como não houve apresentação de avaliações pela parte executada, mostra razoável a fixação do valor do imóvel através de simples cálculo matemático de média aritmética entre os valores apresentados pela executada.

Assim, conforme os parâmetros acima descritos, chaga-se ao valor de avaliação do imóvel em R\$ 52.500,00.

Preclusa esta decisão, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico, nomeando leiloeiro/gestor o Sr. **José Roberto Neves Amorim** – JUCESP 1106 devidamente habilitado no Tribunal de Justiça de São Paulo, sob o código nº 39053, com utilização exclusiva da plataforma D1Lance Intermediação de Ativos Ltda. (D1LANCE LEILÕES), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.962.222/0001-13, sediada na Av. Paulista, 1274, 21º andar, São Paulo/SP, telefone (11) 3101 -9851, e-mail nevesamorim@d1lance.com.

Intime-se o leiloeiro/gestor, para as providências de praxe, observado o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas

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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:

(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro/gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, será paga diretamente.

O leilão poderá ser efetivado em uma ou duas etapas, a critério do leiloeiro. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, que deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil, observando, também, que: (i) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições; (ii) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e despesas propter rem, sub-rogadas no preço.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, bem como providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil; o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 890, § 1º, do CPC); o exequente será admitido a dar lance em igualdade de condições com qualquer licitante.

Cumpra-se, no mais, o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se, facultada a realização da providência também pelo leiloeiro/gestor para garantia da higidez do ato. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Int.

Guarulhos, 09 de fevereiro de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:
(11) 2845-9256, Guarulhos-SP - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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