



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

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-073, Fone: (015) 3416-6252, Boituva-SP - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0004611-80.2019.8.26.0082**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Vanda Maria de Deus Andrade Santos**
 Executado: **Santa Cruz Empreendimentos e Participações Ltda e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Margarete Aparecida Batistella De Oliveira Rosa (25848)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 082.2025/001675-4 dirigi-me ao endereço indicado e aí sendo PROCEDI À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL de matrícula 8.330 do CRI de Boituva, consistente no lote de terreno de número 8 da quadra "L", Terras de Santa Cruz, em R\$100.000,00 – cem mil reais. O referido é verdade e dou fé. Boituva, 12 de fevereiro de 2025.

Número de Cotas: 0 - agrupado ao mandado 1604-5

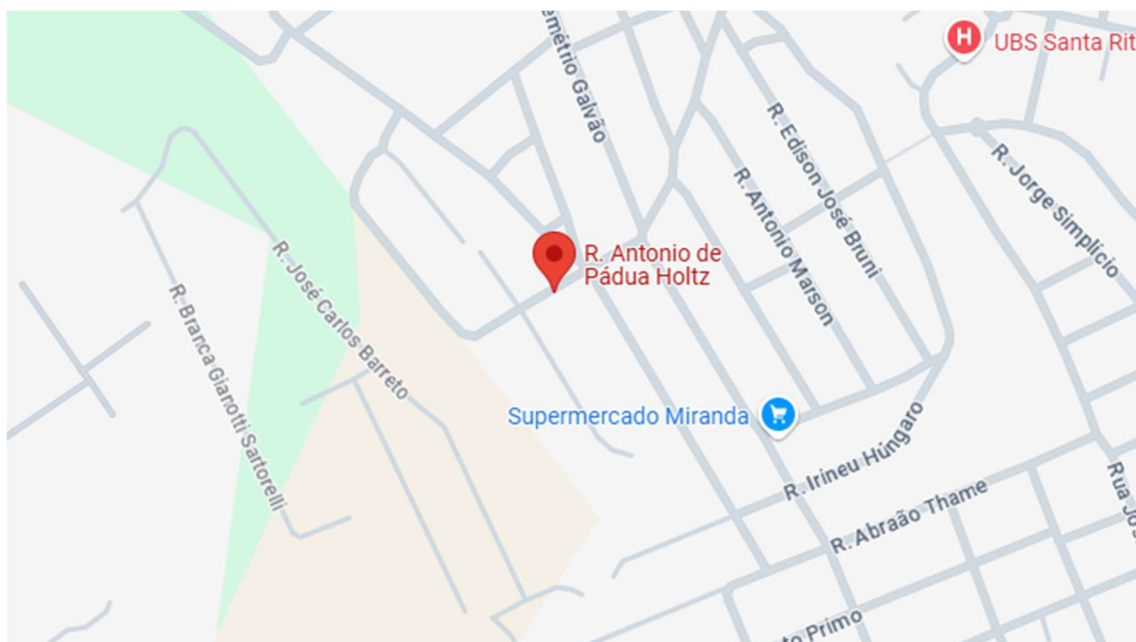
AVALIAÇÃO

1. Síntese

Imóvel: LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra “L”, do loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CERUZ II”, SITUADO NESTA CIDADE NO BAIRRO SANTA CRUZ.

2. Localização

O objeto da presente ação é o imóvel situado na rua mencionada no tópico acima, conforme mapa de localização abaixo:



3. Área do Imóvel

Loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CRUZ II”, com área total de 200,00m², com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a rua Nove. Lado par medindo 8,00m²; pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m²; pelo fundo com o lote nº 40.

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757



Valide aqui este documento

CNM : 146522.2.0008330-40



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------|
| MATRICULA Nº 8.330 Livro 02 - Registro Geral | MATRICULA Nº 8.330 | 04 de março de 2013 Oficial | Fls. 01 |
| | IMÓVEL | | |
| <p>LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra "L", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Nove (09), lado par, medindo 8,00m (oito metros); pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m (vinte e cinco metros); pelo fundo com o lote nº 40, medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 09, medindo 25,00m (vinte e cinco metros). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44114-62-82-0297-00-000.-</p> <p>TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 05 da Matrícula nº 4.989, datado de 04 de março de 2013 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-</p> <p>PROPRIETÁRIA:- SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, estabelecida nesta cidade, à Rua Abrão Thame nº 198, Jardim Terras de Santa Cruz I, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.-</p> <p>Av.1.M. 8.330:- RESTRICÇÕES De acordo com o Parágrafo Sétimo da Cláusula Primeira do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, <u>os lotes com área de 399,99m² (trezentos e noventa e nove metros e noventa e nove decímetros quadrados) serão obrigatoriamente destinados a residência unifamiliar, não podendo ser objeto de desmembramento junto aos órgãos públicos competentes.</u>- Boituva, 04 de março de 2013.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-</p> <p>Av.2.M. 8.330:- INDISPONIBILIDADE (protocolo nº 43.766 - 23.10.2020) Pelo Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade do Tribunal de Justiça deste Estado - Protocolo de Indisponibilidade nº 202010.2217.01384515-IA-580 em 22 de outubro de 2020, nos autos do Processo nº 00018247820198260082, da 1ª Vara do Foro Central desta Comarca, procede-se a presente para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.- Boituva, 20 de novembro de 2020.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:- Selo Digital: 146522331000AV2M11560720J</p> <p>Av.3.M. 8.330:- CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE (protocolo nº 64.198 - 23/05/2024 - reingressado em 24/05/2024) Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 22 de maio de 2024, e Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade - Protocolo nº 202303.2311.02619759-TA-370, aos 23 de março de 2023, nos autos do Processo nº 00018247820198260082, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SF - 1ª Vara desta Comarca, procede-se a presente para constar o CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE, que atue a averbação nº 02.- Boituva, 11 de julho de 2024.- Wellington Vieira, Escrevente Substituto:- Selo Digital: 146522331000083300002240 (indisponibilidade) Selo Digital: 14652233100008330000324Y (cancelamento de indisponibilidade)</p> | | | |

Valide este documento clicando no link e seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/B7FK-AUVUC-GC3YC-9D662>

Documento gerado oficialmente pelo

Figura 1 - matrícula

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE APARECIDA MARIGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 17:40, sob o número WBTV25700070910. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004611-80.2019.8.26.0082 e código rVjySizA.

4. Relatório fotográfico.



Figura 1 - Fachada do imóvel

André Ferreira Gonçalves
CRECI nº 228757

5. Elementos comparativos.



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva
 Avenida Professora Célia Lourdes Vercellino

200 m²

R\$ 187.000

WhatsApp Contatar



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva

Acesso móvel

200 m²

R\$ 160.000
 Cond. R\$ 258

WhatsApp Contatar



Lote/Terreno para comprar
Jardim Santa Cruz, Boituva

Acesso móvel

220 m²

R\$ 175.000
 Cond. R\$ 258

WhatsApp Contatar

6. Valor do imóvel

Com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor do imóvel é: R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais).

7. Encerramento

Encerro este laudo, referente ao imóvel:

Registro (matrícula): N° 8.330 2° Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos
 Comarca de Boituva-SP.

Identificação: Terreno

Endereço: - R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP - 18557-102.

Valor do imóvel: R\$ 156.600,00 (cento e cinquenta e seis mil e seiscentos reais).

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.



André Ferreira Gonçalves
 CRECI nº 228757

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Terreno

Endereço: R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP

CEP: 18557-102.

Cidade: BOITUVA.

Estado: SÃO PAULO.

Area Total: 200,00m².

MATRÍCULA:



18557-102



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

| | | | |
|---|---------------------------|--|---------|
| MATRÍCULA Nº 8.330 Comarca de Boituva Estado de São Paulo | MATRÍCULA Nº 8.330 | 04 de março de 2013 Oficial <i>[assinatura]</i> | Fis. 01 |
| | IMÓVEL | | |
| <p>LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra "L", do Loteamento denominado "Terras de Santa Cruz II", situado nesta cidade, no Bairro Santa Cruz, com a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com a seguinte descrição: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a Rua Nove (09), lado par, medindo 8,00m (oito metros); pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m (vinte e cinco metros); pelo fundo com o lote nº 40, medindo 8,00m (oito metros); pela esquerda com o lote nº 09, medindo 25,00m (vinte e cinco metros). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44114-62-82-0297-00-000.-</p> <p>TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 05 da Matrícula nº 4.989, datado de 04 de março de 2013 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-</p> <p>PROPRIETÁRIA:- SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, estabelecida nesta cidade, à Rua Abrão Thame nº 198, Jardim Terras de Santa Cruz I, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.032.865/0001-44.-</p> <p>Av.1.M. 8.330.- RESTRICÕES De acordo com o Parágrafo Sétimo da Cláusula Primeira do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, <u>os lotes com área de 399,99m² (trezentos e noventa e nove metros e noventa e nove décimos quadrados) serão obrigatoriamente destinados a residência unifamiliar, não podendo ser objeto de desmembramento junto aos órgãos públicos competentes.</u>- Boituva, 04 de março de 2013.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador: <i>[assinatura]</i></p> <p>Av.2.M. 8.330.- INDISPONIBILIDADE (protocolo nº 43.756 - 23.10/2020) Pelo Comunicado expedido na Central de Indisponibilidade do Tribunal de Justiça</p> | | | |

Documento gerado oficialmente pelo
 IDA MARIKO, protocolado em 27/11/2024 às 14:43, sob o número WBTV24700697474
 onferenciaDocumento.do, informe o processo 0004611-80.2019.8.26.0082 e código psAsch9f.

LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

VALOR ADOTADO:

R\$ 138.642,29 (CENTO E TRINTA E OITO MIL SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS).

João Antunes

07 DE FEVEREIRO DE 2025

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Data: 08 de fevereiro de 2025.

Referente a: Parecer de avaliação mercadológica para o imóvel de matrícula nº 8.330 2º Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos Comarca de Boituva

Processo Nº 0004611-80.2019.8.26.0082

Exequente: Vanda Maria de Deus Andrade Santos

Executado: Santa Cruz Empreendimentos e Participações Ltda

ESTUDO DO IMÓVEL

Dados do registro: Matrícula nº 8.330 2º Ofício de Registro de Imóveis de títulos e documentos Comarca de Boituva.

Localização: R. Antônio de Pádua Holtz - Jardim Santa Cruz-Boituva-SP - 18557-102.

Área descritiva: Imóvel: LOTE DE TERRENO Nº 08, da Quadra “L”, do loteamento denominado “TERRAS DE SANTA CERUZ II”, SITUADO NESTA CIDADE NO BAIRRO SANTA CRUZ. com are total de 200,00m², com a seguinte desriça: para quem da rua olha, segue confrontando pela frente com a rua Nove. Lado par medindo 8,00m²; pela direita com o lote nº 07 medindo 25,00m²; pelo fundo com o lote nº40.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).

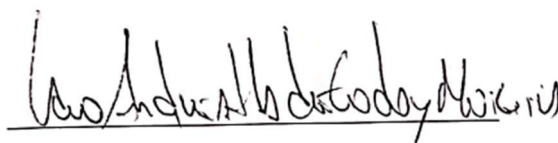
A metodologia utilizada foi a de comparativo de mercado.

ÁREAS DO IMÓVEL

Área total: 200,00m²

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 163.575,70 (cento e sessenta e três mil quinhentos e setenta e cinco reais e setenta centavos)



Caio Godoy Moreira

ANEXO

| LINK | VALOR ANÚNCIO | COEF | VALOR REAL | m2 | R\$/m2 |
|---|----------------|------|----------------------------------|-----|------------|
| https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS160000-id-2691232061/ | R\$ 160.000,00 | 0,9 | R\$ 144.000,00 | 200 | R\$ 720,00 |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-214m2-venda-RS198220-id-2746359602/ | R\$ 198.220,00 | 0,9 | R\$ 178.398,00 | 214 | R\$ 833,64 |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-boituva-200m2-venda-RS200000-id-2757601270/ | R\$ 200.000,00 | 0,9 | R\$ 180.000,00 | 200 | R\$ 900,00 |
| | | | média de venda do m ² | | R\$ 817,88 |

Área Total 200,00m² x R\$ 817,88R\$/m² = R\$ 163.575,70



Lote/Terreno para comprar

Jardim Santa Cruz, Boituva

 214 m²

R\$ 198.220

Cond. R\$ 223 • IPTU R\$ 134

 WhatsApp
Contatar





Lote/Terreno para comprar

Jardim Santa Cruz, Boituva

 200 m²

R\$ 200.000

Cond. R\$ 200 • IPTU R\$ 50

 WhatsApp
Contatar





Lote/Terreno para comprar

Jardim Santa Cruz, Boituva

 200 m²

R\$ 160.000

Cond. R\$ 258

 WhatsApp
Contatar



**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DIVISÃO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL****CERTIDÃO Nº** 0001012/2025

A Divisão de Tributos, da Prefeitura de Boituva, por seu responsável abaixo-assinado, **CERTIFICA**, para os devidos fins, e atendendo ao pedido da parte interessada, que o imóvel cujos dados cadastrais são:

| |
|--|
| DADOS DO IMÓVEL: |
| Cadastro: 1027178-0 |
| Inscrição Cadastral: 44114.62.82.0297.00.000 |
| Contribuinte: SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA |
| Responsável: SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA |
| Logradouro: R. ANTONIO DE PADUA HOLTZ 0 |
| Complemento: |
| Quadra/Lote: L /08 |
| Bairro: TERRAS DE STA CRUZ II |

| |
|--|
| Valores Venais Tributáveis de 2025 |
| Valor Venal do Terreno: R\$ 11.967,39 |
| Valor Venal da Construção: R\$,00 |
| Valor Venal Total: R\$ 11.967,39 |

Boituva, 06 de Fevereiro de 2025

Nº DE AUTENTICIDADE: 222700775222700


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

| |
|----------------|
| DECISÃO |
|----------------|

Processo nº: **0004611-80.2019.8.26.0082**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: Vanda Maria de Deus Andrade Santos
 Executado: Santa Cruz Empreendimentos e Participações Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS

Vistos.

Ante a concordância da parte executada (fls. 312/313), homologo o valor do imóvel de R\$ 163.575,70.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC) ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **Lucas Andreatta de Oliveira**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar 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.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.]

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a 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.

Igualmente, 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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

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. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Boituva, 12 de maio de 2025

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Boituva

FORO DE BOITUVA

2ª VARA -

Rua José Neme, nº 269, - Centro Empresarial Castelo Branco

CEP: 18552-116 - Boituva - SP

Telefone: (015) 3416-6252 - E-mail: boituva2@tjsp.jus.br

CONFORME IMPRESSÃO A MARGEM DIREITA