

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0002877-40.2023.8.26.0281

HUDSON PANZA E OUTROS, já devidamente qualificados, nos autos do processo em epígrafe que movem em face de **JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS**, por seus advogados infra-assinados, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

Considerando a penhora dos imóveis de matrículas nº 58.456 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme consta nos autos às fls. 317-322 e diante do disposto no artigo 871, inciso V do Código de Processo Civil (CPC), que prevê a possibilidade de elaboração de relatório mercadológico como alternativa à avaliação por perito, notadamente quando o valor de mercado do bem em questão é facilmente determinável por meio de fontes públicas e amplamente acessíveis, tais como órgãos oficiais de pesquisa de preços ou anúncios de venda veiculados em jornais, revistas, sites especializados, entre outros.

A adoção do relatório mercadológico não apenas simplifica o procedimento, mas também contribui para a celeridade e eficiência do processo judicial. Diante disso, o peticionante requereu a elaboração do referido relatório, conforme documento anexo, e requer a homologação para atribuir o valor de avaliação no aporte de **R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais)** para apartamento, **com a vinculação das respectivas vagas de garagem**.

Além disso, é importante destacar que o peticionante não tem interesse na adjudicação dos bens constritos, mas sim na satisfação dos créditos decorrentes ao processo.

Portanto, requer a autorização para a realização do leilão público, com a nomeação do **Leiloeiro Oficial Joel Augusto Picelli Filho**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o número 754, e atuante por meio da plataforma de leilões PICELLI LEILÕES, acessível pelo website www.picellileiloes.com.br, devidamente habilitado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Solicita-se, ainda, que a digna serventia providencie a intimação do Leiloeiro por meio do e-mail joel@picellileiloes.com.br e, considerando o caráter eletrônico do processo, o envio de senha de acesso para que o mesmo possa dar prosseguimento ao leilão público, responsabilizando-se pela divulgação adequada a fim de maximizar a participação e garantir o sucesso do certame.

Termos em que,
Pede deferimento.

Campinas, 08 de maio de 2025.

RENATO DAHLSTROM HILKNER
OAB/SP 285.465

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO ATRIBUINDO VALOR ECONÔMICO AO BEM

Processo: 0002878-25.2023.8.26.0281 – 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba
Requerente: José Valdson Santos Vital
Requerido: Junqueira Empreendimentos e Participações Ltda

Objeto: Imóvel objeto da Matrícula 58.456 do 10º Registrador de imóveis da Capital do Estado de São Paulo


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
58456

ficha
1

São Paulo, -2. FEV. 1988

Imóvel: O APARTAMENTO nº 73 localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO CASA DE NAVARRA", à Rua HARMONIA nº 722, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil própria de 101,05m², área comum de 35,076 m², e área total de 136,126 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2413% no terreno descrito na matrícula 51.446 deste Cartório, na qual sob nº 5 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuinte 081.136.0212-7 referente ao terreno).
Proprietária: PÓRTICO - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CGC 62.254.313/0001-23), com sede nesta Capital à Rua Capivari nº 123.
Registro anterior: R.4/31.834 de 17 de novembro de 1982; R.4/38.407 de 5 de outubro de 1982; R.2/40.575 de 4 de outubro de 1982; R.5/41.206 de 26 de outubro de 1982; R.1/41.930; R.1/41.931 e R.1/41.932 de 5 de outubro de 1982 e matrícula 51.446 deste Cartório.
A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

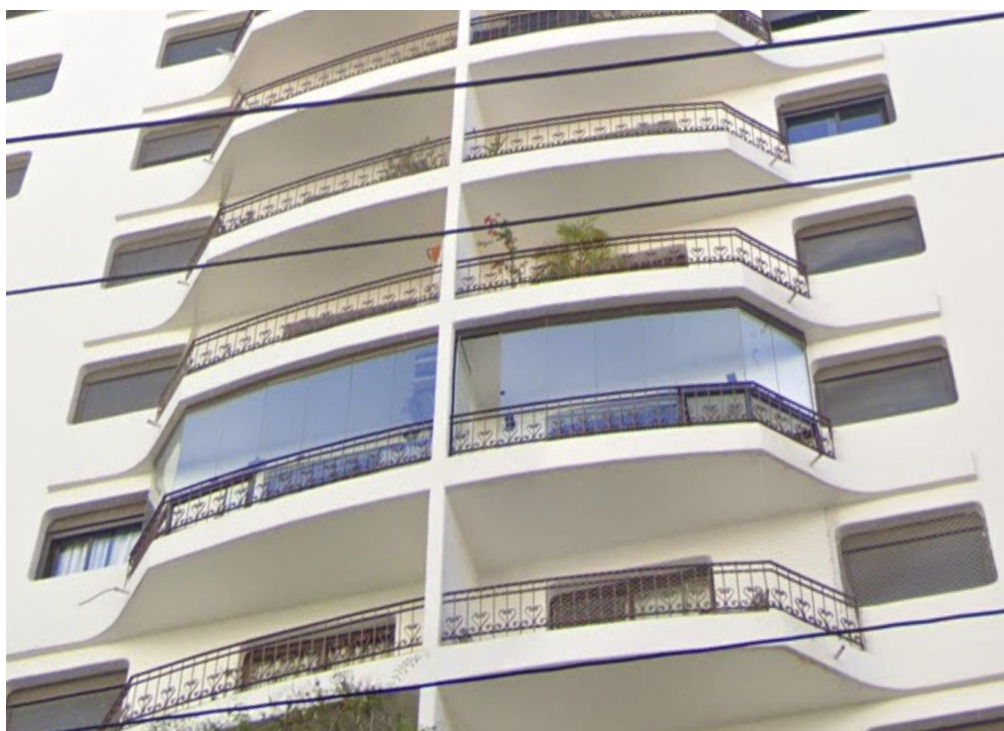
a) **APARTAMENTO sob número "73" localizado no 7º andar do Edifício Casa Navarra, à rua Harmonia 722, com área útil de 101,05m²**

Operação:
Visando trazer elementos ao presente relatório diligenciamos in loco no imóvel

Edifício com bom padrão de construção, em todos os detalhes. Construção PÓRTICO, excelente localização, 101 m² de área útil, 2 vagas de garagem e 3 dormitórios.
O edifício possui espaço de lazer, com jardinagem.

✓ Imagens:





- ✓ **Pesquisa de Mercado / Referências:**
- ✓ **Metodo:** Pesquisa de mercado é realizado com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta, de modo afeirar preço médio com base no artigo 871 inciso IV do Código de Processo Civil.

Existem 3 ofertas nos portais de anúncios:

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Madalena / **Rua Harmonia**

Venda
R\$ 1.100.000 • Condomínio R\$ 1.930 IPTU R\$ 290
 Preço abaixo do mercado 💰

🏠 107 m² 🛏 3 quartos 🚿 3 banheiros
 🚗 2 vagas 🛏 1 suíte 🚪 Elevador

Todas as características ▾

Endereço
Rua Harmonia - Vila Madalena, São Paulo - SP

Compartilhar Favoritar

LOPES PRIME
 Creci: 29067-J-SP

★ 4.9/5 (7 classificações) ⓘ
 🏠 12.947 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

ⓧ Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

ⓧ O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS1100000-id-2743842796/?source=ranking%2Crp>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

12 fotos [Mapa](#)

Baru Imóveis
Creci: 23171-J-SP

4.1/5 (6 classificações) ⓘ
2.710 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Madalena / **Rua Harmonia**

Venda

R\$ 1.100.000 • Condomínio **R\$ 1.600** IPTU **isento**

Preço abaixo do mercado 💰

130 m² 3 quartos 3 banheiros
2 vagas 12 andar 1 suíte

Todas as características ▾

Endereço
Rua Harmonia - Vila Madalena, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

ⓧ Este é um campo obrigatório

ⓧ O campo deve ser um email válido

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS1100000-id-2574499821/?source=ranking%2Crp>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

13 fotos [Vídeo](#) [Mapa](#)

Antena Empreendimentos I...
Creci: 22751-J-SP

3.8/5 (5 classificações) ⓘ
1.741 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Vila Madalena / **Rua Harmonia**

Venda

R\$ 1.099.000 • Condomínio **R\$ 1.600** IPTU **R\$ 3.200**

Preço abaixo do mercado 💰

130 m² 3 quartos 1 banheiro
2 vagas 12 andar 1 suíte

Envie uma mensagem

ⓧ Este é um campo obrigatório

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS1099000-id-2574546759/?source=ranking%2Crp>

Temos:

- ✓ Preço médio dos apartamentos no prédio, conforme anúncios: R\$ 1.100.000,00
- ✓ Desprezando o fator oferta também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10% teremos o valor de R\$ 990.000,00

Valor final de venda do apartamento: R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) considerando a unidade e AS VAGAS de garagem vinculada

Conclusão:

A análise comparativa realizada, conclui que o valor médio de mercado é de R\$ 1.100.000,00 relatório este realizado para dispensa da pericia, utilizando a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, inciso IV do CPC.

Por fim, após a homologação do valor em epígrafe, colocamo-nos a disposição para o prosseguimento da expropriação nos termos do entendimento do Magistrado.

Jaguariuna, 07 de maio de 2025

Picelli Leilões



Rangel, Da Matta
Fonseca e Mollica
Advogados

Homar Cais
Frederico Fontoura da Silva Cais
Fernando Fontoura da Silva Cais
João Francisco Naves da Fonseca
Daniel Rapozo
Regina de Oliveira Santos
Cecília Brandileone Brown Gomes

Alexandre Rangel Ribeiro
Marcelo L. da Matta Nepomuceno
Maria Eugênia Previtalli Cais
Rogerio Mollica
Bianca Pinto Roder
Cleide Previtalli Cais (i.m.)

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
DA COMARCA DE ITATIBA – SP**

- Processo n. 0002877-40.2023.8.26.0281

JUNQUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS (“Executados”), já devidamente qualificados nos autos em epígrafe que lhe move **HUDSON PANZA E OUTROS** vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção a r. decisão de fls. 378 dos autos, expor e requerer o quanto segue.

Na petição de fls. 372/373 dos autos, os exequentes alegam que o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos seria de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) para fins de leilão judicial.

Para tanto, os exequentes apresentaram um relatório comparativo de mercado elaborado pela empresa Picelli baseado única e exclusivamente na análise de 03 (três) anúncios de imóveis localizados na Rua Harmonia, local em que se situa o imóvel dos executados.

Todavia, os executados vêm através da presente petição manifestar a sua discordância acerca do relatório elaborado pela empresa Picelli Leilões apresentado pelos exequentes, eis que não reflete o real valor de mercado do imóvel penhorado nos autos o que demonstra a nítida tentativa dos exequentes de se locupletarem indevidamente às expensas dos executados, conforme a seguir demonstrado.

Da análise do documento apresentado pelos exequentes às fls. 350/354, denota-se que o método de avaliação utilizado pela empresa Picelli Leilões se baseou em uma simples pesquisa de mercado realizada com base em imóveis semelhantes na região em que se situa o imóvel penhorado nos autos, o que por si só já demonstra a total falta de credibilidade do documento apresentado pelos exequentes.

Além do mais, o documento apresentado pelos exequentes está em total desconformidade com o que estabelece o artigo 871, IV do Código de Processo Civil pelo simples motivo de que a apuração do suposto valor de mercado do imóvel penhorado nos autos baseou-se em pesquisa realizada em um único site de anúncios de venda de imóveis (www.vivareal.com.br), não podendo ser considerado como uma prova idônea apresentada pelos exequentes.

Portanto, restou devidamente demonstrado nesta petição a inidoneidade da avaliação apresentada pelos exequentes, eis que realizado sem qualquer respaldo técnico e em total desconformidade com o que estabelece o artigo 871, IV do Código de Processo.

Demonstrada a inidoneidade da documentação apresentada pelos exequentes, os executados, em cumprimento ao quanto determinado no r. Despacho de fls. 378 dos autos, passará a demonstrar o correto valor de mercado do imóvel penhorado para fins de leilão judicial.

Inicialmente, os executados fizeram uma pesquisa em 02 (dois) sites de anúncios de venda de imóveis - www.imovelweb.com.br e www.123i.com.br – (docs. 01 a 03), e localizaram 03 (três) ofertas no mesmo condomínio em que se situa o imóvel penhorado nos autos, que demonstram que o seu valor médio de mercado seria em torno de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

Além do mais, os executados, imbuídos de boa-fé, solicitaram à imobiliária Pacheco Imóveis Ltda., inscrita no CRECI/SP sob o nº 1798-J a elaboração de um parecer de avaliação do imóvel penhorado nos autos (doc. 04).

Conforme Vossa Excelência poderá inferir da avaliação realizada pela imobiliária Pacheco Imóveis Ltda., o imóvel dos executados foi avaliado no valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Diferentemente do relatório de avaliação apresentado pelos exequentes, a avaliação realizada pela imobiliária Pacheco Imóveis Ltda., baseou-se na seguinte metodologia:

- 1) *Metragem do Imóvel;*
- 2) *Dados do Imóvel;*
- 3) *Melhoramentos Públicos;*
- 4) *Infraestrutura Urbana; e,*
- 5) *Características Gerais da Região;*

Desta feita, o parecer de avaliação elaborado pela imobiliária Pacheco Imóveis Ltda. (R\$ 1.200.000,00), aliado as ofertas obtidas pelos executados nos sites de venda de imóveis (R\$ 1.500.000,00), demonstram que valor médio de mercado do imóvel penhorado nos autos seria de R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais).

Portanto, a documentação apresentada pelos executados demonstra de maneira clara e objetiva que o valor pretendido pelos exequentes para fins de leilão deve ser totalmente rechaçado por Vossa Excelência, eis que totalmente fora do valor de mercado sob pena de se caracterizar um enriquecimento indevido por parte dos exequentes.

Isto Posto, como forma de economia e celeridade processual, os executados requerem seja fixado o valor de avaliação do imóvel no montante de R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais), nos termos acima demonstrados.

Diante do exposto requer-se:

I – O indeferimento do pedido constante nas petições de fls. 348/349 e 372/373 dos autos para que seja fixado o valor de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais) para fins de leilão judicial, por restar devidamente demonstrado pelos executados a inidoneidade do relatório de avaliação elaborado pela empresa Picelli Leilões, nos termos acima demonstrados;

II – A fixação do valor de R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais) para fins de leilão, pelos motivos acima demonstrados;

Caso Vossa Excelência entenda pela necessidade de realização de perícia para a apuração do valor do imóvel penhorado nos autos para fins de leilão, que o valor dos honorários periciais seja integralmente arcado pelos exequentes.

São Paulo, 30 de fevereiro de 2025.

FERNANDO F. DA SILVA CAIS

OAB/SP n. 183.088

DANIEL RAPOZO

OAB/SP n. 226.337



33



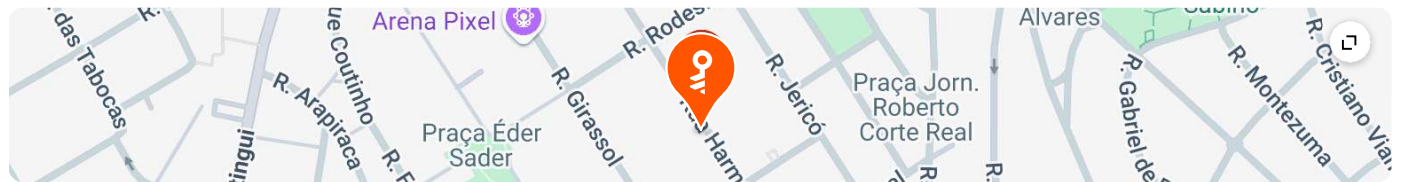
Ver todas as fotos

Apartamento · 107m² · 3 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 1.550.000

Condomínio R\$ 1.701 · IPTU R\$ 500

Rua Harmonia 722, Vila Madalena, São Paulo



107 m² tot.

107 m² útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 suíte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RAPOZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 16:51, sob o número WITB25700554321. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002877-40.2023.8.26.0281 e código xb0oWWUQ.

38 anos

Apartamento com 3 quartos à venda, 107 m² - Vila Madalena - São Paulo/SP

Aconchegante apartamento à venda na Rua Harmonia- Vila Madalena!!!

São 107 metros muito bem distribuídos, sala para 2 ambientes com sacada!

3 quartos sendo uma suíte e um quarto de serviço reversível.

Cozinha com janela super ventilada e iluminada, despensa e área de serviço espaçosa com banheiro e quarto

Ler descrição completa ∨

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas comuns



Áreas privadas

Elevador

Lavanderia

Piscina

Informações da imobiliária



Garoni Imóveis

★ 4.6/5 22 avaliação

Atenção

Como foi a atenção da imobiliária?

★ ★ ★ ★ ★ 4.7

Tempo de resposta

O tempo de resposta da imobiliária foi adequado?

★★★★★ 4.7

Recomendação

Recomendaria esta imobiliária a um amigo ou familiar?

★★★★★ 4.5

Código do anunciante: AP38963 | Cód. Imovelweb: 3007868011 | CRECI: CRECI: 16799

⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 125 dias

Quer saber como é morar em Vila Madalena

Clique e conheça o preço médio dos imóveis, o que pode ser feito neste bairro. Bem como transporte, mobilidade e educação próxima.



Imovelweb Apartamentos Comprar São Paulo São Paulo Vila Madalena Apartamento com 3 quartos à venda, 107 m² - Vila Madalena - São Paulo/SP

Casas o departamentos en ruas o avenidas mais populares

Pontos de interesse

Ver mais no Brasil

Apartamentos para alugar: Vila Madalena

Casas à venda: Vila Madalena

Comerciais à venda: Vila Madalena

Apartamentos à venda 1 quarto: Vila Madalena

Apartamentos à venda 2 quartos: Vila Madalena

Apartamentos à venda 4 quartos: Vila Madalena

Condomínios: Vila Madalena

Institucional



Soluções para



Países



Redes sociais



Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

Termos e Condições Gerais de Contratação - Aviso de Privacidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RAPOZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 16:51, sob o número WITB25700554321. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002877-40.2023.8.26.0281 e código xb0oWWUQ.

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Comprar Alugar



Meus

Serviços



contatos

Anunciar

Entrar



Buscar imobiliárias

20



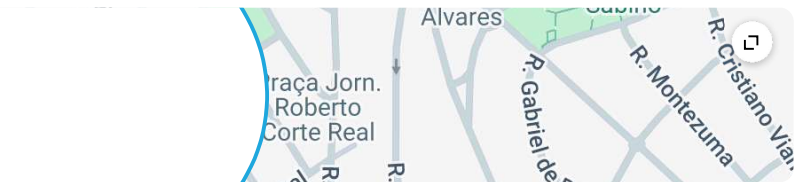
Ver todas as fotos

Apartamento · 102m² · 3 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 1.390.000

Condomínio R\$ 1.800 · IPTU R\$ 456

Rua Harmonia, , Vila Madalena, São Paulo



102 m² tot.

102 m² útil

3 banheiros

2 vagas

3 quartos

1 suíte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RAPOZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 16:51, sob o número WITB25700554321. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002877-40.2023.8.26.0281 e código 11GdE2GV.

Apartamento à venda no bairro Vila Madalena - São Paulo/SP, Zona Oeste

LINDO APARTAMENTO LOCALIZADO NA VILA MADALENA:

102 METROS QUADRADOS;

SACADA;

Ler descrição completa ▼

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?


Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Saiba mais sobre este imóvel

 Áreas privativas

Área de serviço

Sala de jantar

TV

Informações da imobiliária



HIDAKA IMOVEIS

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 7199986 | Cód. Imovelweb: 3014191631 | CRECI: 35.398-J

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 13 dias

Quer saber como é morar em Vila Madalena

Clique e conheça o preço médio dos imóveis, o que pode ser feito neste bairro. Bem como transporte, mobilidade e educação próxima.



Imovelweb Apartamentos Comprar São Paulo São Paulo Vila Madalena Apartamento à venda no bairro Vila Madalena - São Paulo/SP, Zona Oeste

Casas o departamentos em ruas o avenidas mais populares <

Pontos de interesse <

Ver mais no Brasil <

Apartamentos para alugar: Vila Madalena

Casas à venda: Vila Madalena

Comerciais à venda: Vila Madalena

Apartamentos à venda 1 quarto: Vila Madalena

Apartamentos à venda 2 quartos: Vila Madalena

Apartamentos à venda 4 quartos: Vila Madalena

Condomínios: Vila Madalena

Institucional <

Soluções para <

Países <

Redes sociais



Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)



Busque por condomínio



33



Unidades

São Paulo > Sumarezinho > Harmonia > Condomínio Casa De Navarra

Casa De Navarra no bairro Sumarezinho, São Paulo

Harmonia
Sumarezinho | São Paulo

3 dormitório(s)

107 m² privativo(s)

2 vaga(s)

Imóveis disponíveis no condomínio Casa De Navarra

Comprar

Alugar

Estúdio premium de pilates

Transforme-se. Pilates Original com sessão personalizada. Sua Jornada, Nossr Foco.

Boutique Pilates



R\$ 1.600.000,00

105m² • 3 quartos • 3 banheiros • 2 vagas

Apartamento • Casa De Navarra

Rua Harmonia, Sumarezinho, São Paulo

Contatar



R\$ 1.485.000,00

Confira
mais
imóveis
disponíveis
no bairro
Sumarezinho

Ver opções



Sobre o condomínio Casa De Navarra

Código 123i: deac1e954

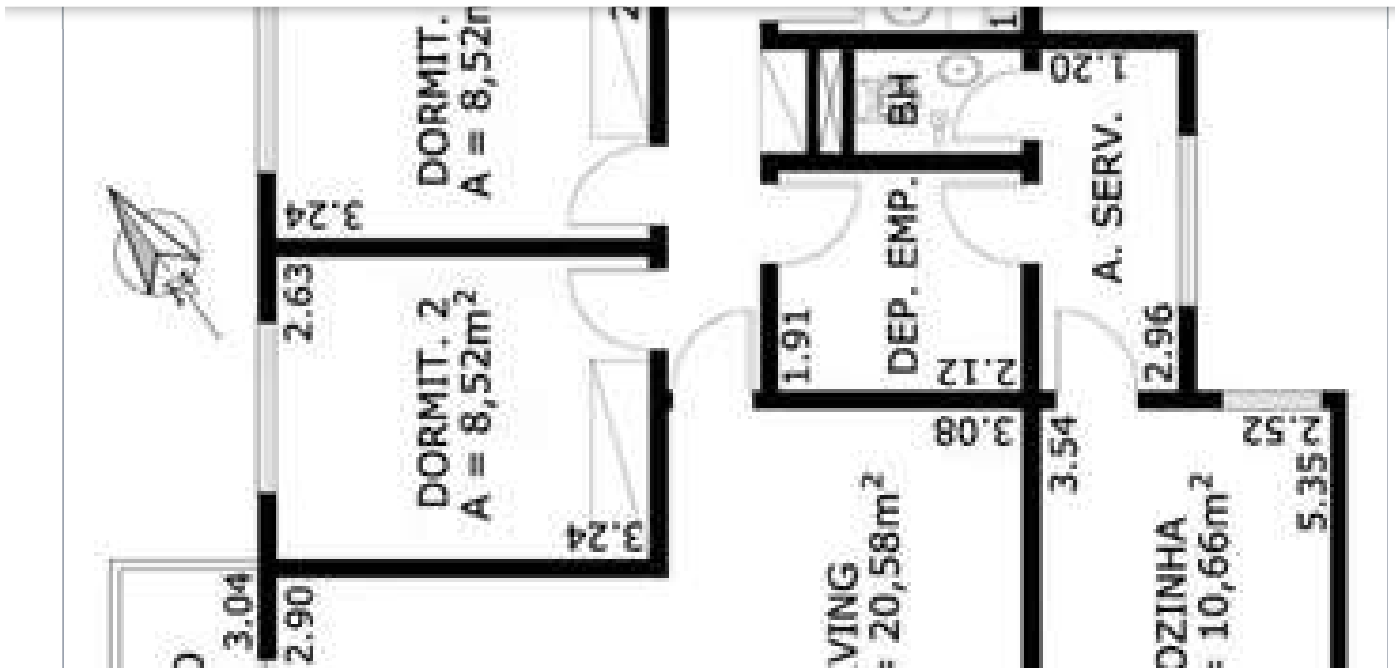
Rua Harmonia 722

Sumarezinho - São Paulo - SP

'Condomínio comercial construído em 1988 (há 36 anos) (há 36 anos). pela empresa PorticoAs unidades têm 107m² e 2 vagas. Idade: 35 anos'

Plantas do condomínio



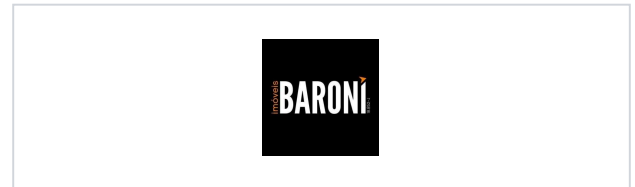


Imobiliárias que atuam nesse condomínio



Foxter Imobiliária

[Acessar imobiliária →](#)



A. Baroni Imóveis

[Acessar imobiliária →](#)

Encontre o seu novo imóvel

Utilize o filtro pré-selecionado abaixo para encontrar mais opções que possam ser do seu interesse.

Comprar

Alugar

Tipo

Apartamento



Localização

Sumarezinho



Localização do condomínio Casa De Navarra

abra o mapa para explorar a localização



Nota importante: Os preços exibidos podem ser alterados a qualquer momento por construtoras, incorporadoras e proprietários, sem aviso prévio. Verifique a disponibilidade do imóvel diretamente com um dos nossos Parceiros. Imagens de imóveis decorados, perspectivas e plantas decorativas são meramente ilustrativas. Nem todos os diferenciais se aplicam a todas as unidades, inclusive as de mesma tipologia. Para mais detalhes, consulte o memorial descritivo e uma Imobiliária Parceira.



Tem um **imóvel disponível** para **venda ou locação** neste empreendimento?

Anuncie seu imóvel nas principais imobiliárias da região!

Anunciar agora



123i by Loft

O 123i by Loft funciona para o mercado imobiliário como um consolidador de informações. Diariamente são realizadas milhares de contribuições de imagens, características, informações técnicas, valores de transações, etc fornecidas por compradores, vendedores, corretores, imobiliárias e incorporadores. As informações são analisadas, confirmadas e disponibilizadas imediatamente ao visitante.

Mapa do site

[Sobre a 123i](#) →

[Anunciar Imóvel](#) →

[Avaliação online de imóveis](#) →

[Fale Conosco](#) →

[Termos de Serviço](#) →

[Política de Privacidade](#) →

Contato

Telefone: (55) 4020-2208

Email: relacionamento.plataforma@loft.com.br



© 2024 Loft. Todos os direitos reservados.



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Endereço do Imóvel: **RUA HARMONIA, 722 AP 73**

Tipo: Urbano

Bairro: Vila Madalena

Município: São Paulo

Características do Imóvel Apartamento muito bem distribuído, com ambientes claros, arejados e bem iluminados. A sala é ampla, com dois ambientes integrados e acesso à sacada, proporcionando excelente ventilação natural. Cozinha planejada, funcional e bem aproveitada. Os dormitórios são espaçosos e contam com armários embutidos de qualidade. O imóvel já possui ar-condicionado instalado. Banheiro com acabamento moderno, equipado com box de vidro tipo blindex.

Condomínio com área de lazer e excelente localização na Vila Madalena, com fácil acesso a serviços, comércio e transporte.

Estado de Conservação: Ótimo

METRAGEM DO IMÓVEL

Área Útil: 100 m²
Área Comum: 199 m²
Área Total: 430 m²

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor de Venda: **R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)**

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte nº 081.136.0295-1

Matrícula nº 58.456 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Rede de água, Esgoto, Rede Elétrica, Iluminação Pública, Rede Telefônica, Rede de Gás, Pavimentação, Guias e Sarjetas, Rede de Águas Pluviais, Passeio, Coleta de Lixo.

INFRAESTRUTURA URBANA

Comércio variado, bancos, postos de gasolina, farmácias, condução farta etc.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0002877-40.2023.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Hudson Panza e outros**
 Requerido: **Junqueira Empreendimentos e Participações Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1) Homologo o valor do imóvel matriculado sob nº 58.456, matrícula juntada a fls. 317/322, pela média dos valores apresentados pelas partes, ou seja R\$ 1.125.000,00 (R\$ 900.000,00 + R\$ 1.350.000,00).

Manifestem-se os exequentes sobre o interesse na adjudicação do imóvel, no prazo de 05 dias.

2 – Caso não haja interesse na adjudicação, bem como na venda por iniciativa particular (880 CPC/2015), **DEFIRO** ao credor o procedimento da “alienação judicial eletrônica” do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos, de matrícula nº 58.456 do 10ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade de Maria Sylvia Cruz Martins Junqueira e s.M., que deverá obedecer o estabelecido no Provimento CSM nº 1625/2009.

Nomeio **Mega Leilões Gestor Judicial** para gestora (contato www.canaljudicial.com.br/megaleiloes – e-mail - contato@megaleiloes.com.br.) – endereço Alameda Lorena, 510, sala 02, jardim Paulista, São Paulo/Sp, tel/fax: (11) 3052-1268.

Cadastre-se a gestora no Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça.

Fixo prazo de 90 dias para realização do leilão. **Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem sobre o imóvel, a fim de evitar nulidade processual.**

Ainda, a leiloeira deverá observar o disposto no artigo 886 e 887 do CPC/2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

3 - Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao **gestor** (e não nos autos) o **cálculo atualizado do débito**, que será considerado para todos os fins de direito notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em **5%** do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.

4 - Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

a) Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito.

b) Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

c) Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

d) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

5 - Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 887 do CPC/2015, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

6- Fica claro que o segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

7- Fixo prazo de **90 (noventa) dias** para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail).

8- Intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009.

Traga o credor certidão atualizada do imóvel em relação aos eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado), vinculando-se os procuradores do município.

Intimem-se todos os interessados, conforme o disposto no artigo 889 do CPC, in verbis:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. 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.

Fixo o valor mínimo para lanços em 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

Aguarde-se a realização do leilão.

9- Expeça-se ofício a administração do condomínio do imóvel matriculado sob nº 58456 – Edifício Casa de Navarra, rua Harmonia, 722, 39º subdistrito de Vila Madalena, para que informe nos autos eventual condomínio em atrado.

SERVIRÁ O PRESENTE COMO OFÍCIO. Providencie o interessado o encaminhamento.

10- Expeça-se ofício a Prefeitura Municipal de São Paulo, solicitando informações sobre débito de IPTU com relação ao imóvel matriculado sob nº 58456 – Edifício Casa de Navarra, rua Harmonia, 722, 39º subdistrito de Vila Madalena.

SERVIRÁ O PRESENTE COMO OFÍCIO. Providencie o interessado o encaminhamento.

Intime-se.

Itatiba, 04 de setembro de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@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**