



---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA**

Processo n. 006038-34.1998.8.26.0152

***Cumprimento de sentença***

**Associação dos Amigos da Paisagem Renoir**, nos autos da ação de cobrança que move contra de **Francisco Giordano Neto** perante este r. juízo, por seu advogado e bastante procurador que ao final subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. , expor e requerer o quanto segue:

A autora traz com a presente três avaliações por corretores de imóveis habilitados, que encontraram os seguintes valores para o imóvel penhorado:

Avaliação n. 1: R\$ 530.000,00;

Avaliação n. 2: R\$ 525.160,00;

Avaliação n. 3: R\$ 528.000,00.

Valor médio: R\$ 527.720,00.

Desta forma, requer-se o prosseguimento da ação com a designação de leilão a ser realizado pela empresa indicada às fls. 1493/1495, pelo valor médio supra indicado.

Nestes termos,

pede deferimento.

Cotia, 17 de fevereiro de 2025.

**Fábio Adriano Vituli da Silva**

**OAB/SP 94.790**

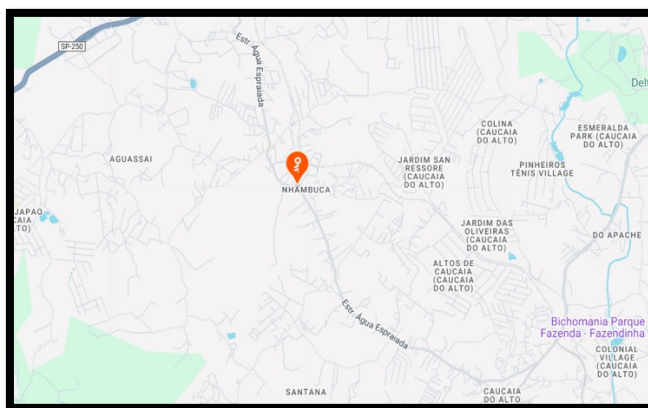
## Avaliação Imobiliária para Venda

- Em atendimento ao processo 0006038-34.1998.8.26.0152, referente a avaliação da área do imóvel presente, localizado na Estrada Água Espriada, 2370-2532 - Água Espriada (Caucaia do Alto)- Cotia - SP, CEP 06725-153 e portanto considerando:
- **Da Matrícula:** Matrícula nº 55.996 no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia e atualmente com registro municipal nº 91342144110086000000(AV.1-Matricula 55.996 de 14/12/1989);
- **Da Descrição:** Uma área de terras, situado no BAIRRO DO AGUASSAÍ, Comarca de COTIA, LOTE nº 02 da GLEBA “D”. Tem inicio no marco “C”, cravado as margens da Estrada da Agua Espriada; dai segue em linha reta com a distancia de 35,50mts, até o marco “H”, dai defletimos a direita com o rumo NE 39° 30’00”SW, com a distancia de 43,00mts, confrontando com o LOTE 01, até o marco “M”, dai defletimos a direita com o rumo NW 50°24”00” SE, com a distancia de 35mts, confrontando com a FEPASA(Ferrovia Paulista S/A), até o marco “N”, dai defletimos a direita com o ruma NE 39° 30’00”SW, com a distância de 48mts, confrontando com o LOTE 03, ate o marco “C”, ponta esta que se deu inicio a referida descrição, encerrando a área total de 1.592,50m<sup>2</sup>. Este LOTE situa-se a 697,65mts do termino da curva de concordância que liga a citada Estrada da Agua Espriada com a antiga Estrada de Rodagem São Paulo – Paraná(SP-250). Posteriormente, conforme Av.93, em 08 de outubro de 1998, extraída dos Autos de Desapropriação requerida por FEPASA FERROVIA PAULISTA S/A, consta que foi destacada do imóvel desta matrícula uma área de 243,25 m<sup>2</sup>, encerrando a área de 1.349,27m<sup>2</sup> , matriculada sob nº 67.094;

### FOTOS DAS POSIÇÕES LATERAIS, DIREITA E ESQUERDA DA AREA



FOTOS VISTA AEREA E MAPA DE LOCALIZAÇÃO



- **Da Análise:** Considerando análises nas pesquisas em órgão públicos, consultas georeferenciais e mapas digitais, o intuito é de subsidiar, preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, Resolução COFECI 1066/2007, conciliado com a ABNT NBR 14.653-1 e Artigo 3º da Lei 6.530/78;
- **Da Conclusão:** Considerando a gleba, localização, topografia, acessibilidade, benfeitorias e infra-estruturas, concluo nesta data que a área foi avaliada para venda em:

**R\$ 530.000,00 (Quinhentos e Trinta Mil Reais)**

São Paulo, 18/12/2024.

Marcos Nogueira  
 Corretor e Avaliador de Imóveis CRECI SP 17711 | CNAI 46139  
 011 97533-5680



Página de assinaturas

**Marcos Nogueira**  
058.686.218-83  
Signatário

HISTÓRICO

- 19 dez 2024** 14:09:21 **Marcos Severo Nogueira** criou este documento. ( Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83 )
- 19 dez 2024** 14:09:22 **Marcos Severo Nogueira** (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) visualizou este documento por meio do IP 201.93.30.203 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 19 dez 2024** 14:09:27 **Marcos Severo Nogueira** (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) assinou este documento por meio do IP 201.93.30.203 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



IRAN SILVA MORAIS  
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373  
[iranmorais@creci.org.br](mailto:iranmorais@creci.org.br)  
Contato: +55 11 9-7432-7283

## Avaliação de Imóveis

Atendimento ao Processo nº 0006038-34.1998.8.26.0152

Imóvel terreno localizado na Estrada da Água Espriada, s/nº  
Caucaia do Alto - Cep: 06725-153 - Cotia - SP

A avaliação imobiliária tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel.

### Imóvel descrito na matrícula nº 55.996 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Terreno medindo 35,50m por 43m aos fundos, totalizando 1.592,50m<sup>2</sup> de área conforme dados extraídos da referida matrícula, com processo de desapropriação foi para **1.349,25m<sup>2</sup>** e certidão de dados cadastrais da Prefeitura contribuinte nº 13414.12.34.0010.00.000-1.

### Foto da fachada e aérea do referido imóvel



Realizada análise das informações do imóvel qualificado acima, verifiquei imóveis semelhantes na mesma região e considerando o valor do m<sup>2</sup> da região e o valor de venda, conforme abaixo.

Média do m<sup>2</sup> na região = R\$389,22

Valor Final Homogeneizado: R\$525.160,00

Iran da Silva Moraes

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.100-F

Avaliador de Imóveis - CNAI/COFECI nº 40.373

Documento assinado digitalmente

gov.br

IRAN DA SILVA MORAIS

Data: 19/12/2024 12:19:49-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



**MARIO SANTOS**

Corretor e Avaliador de Imóveis

fls. 1504

1

## Avaliação Imobiliária para Venda

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0006038-34.1998.8.26.0152 da 2ª Vara Cível do Foro de Cotia, avaliação imobiliária para VENDA de UM TERRENO, identificado pelo LOTE N° 02 da GLEBA "D", cadastrado como Contribuinte sob n° 13421.44.11.0086.00.000, na Estrada da Água Espriada, localidade de Caucaia do Alto, no Município e Comarca de Cotia - SP, CEP 06725-153; portanto considerando:

### 1 - Matrícula

Matrícula n° 55.996 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

### 2 - Imóvel Avaliando

UM TERRENO, identificado pelo LOTE N° 02 da GLEBA "D", situado à Estrada da Água Espriada altura do n° 2.370 - 2.532, localidade de Caucaia do Alto, este lote situa-se a 697,65 m do término da curva de concordância que liga a citada Estrada da Água Espriada com a Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), encerrando a área total de 1.349,25 m<sup>2</sup>.

### 3 - Conclusão

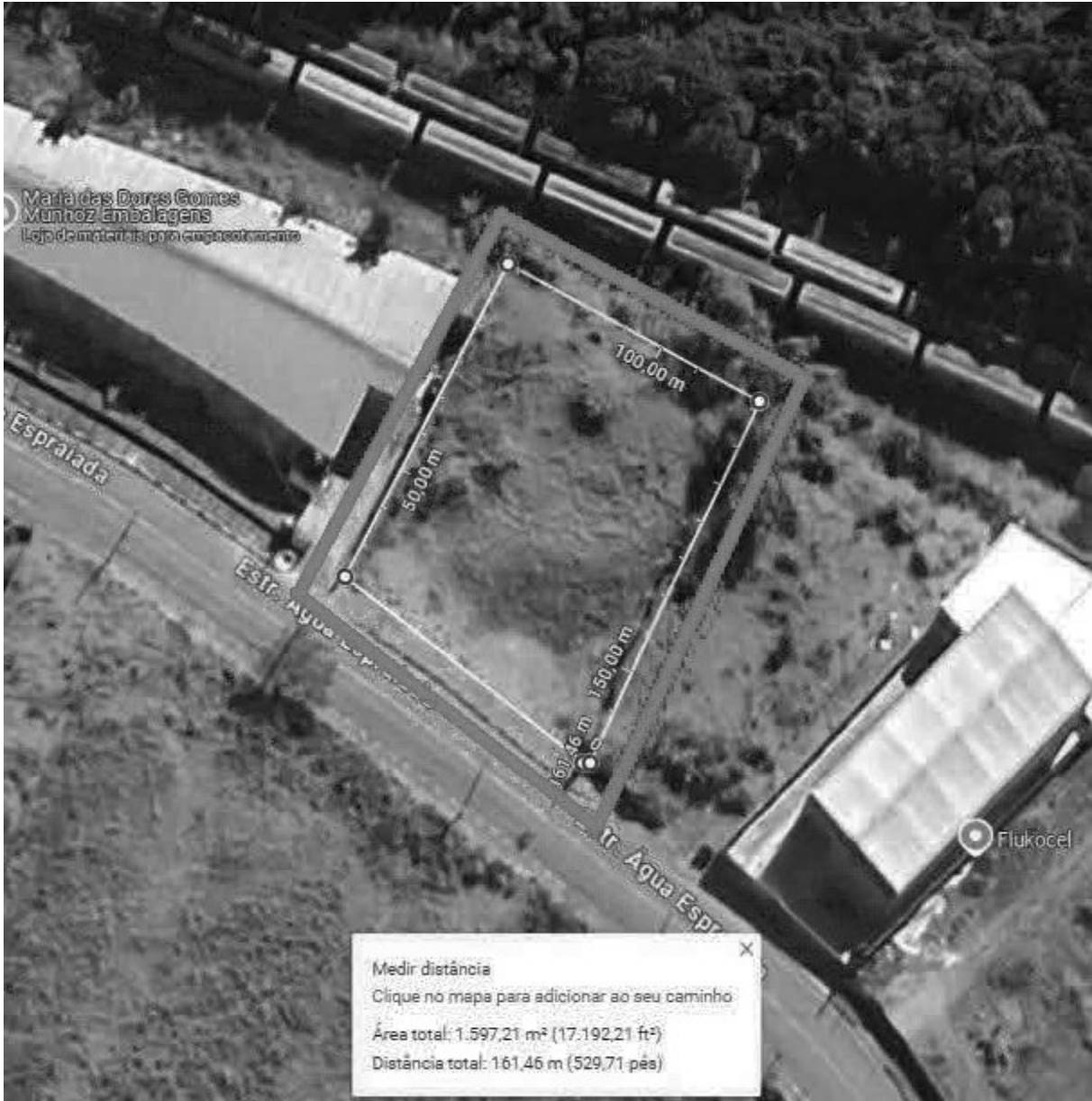
Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado para VENDA considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área construída, área de terreno e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, obtendo o valor abaixo:

**Venda: R\$528.000,00**  
**(quinhentos e vinte e oito mil reais)**



#### 4 - Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Relatório fotográfico do imóvel avaliando e região, obtido através de pesquisa no seu entorno e vista aérea de situação pelo site de mapas digitais Google Maps, datados de Março de 2024.



Vista aérea do terreno



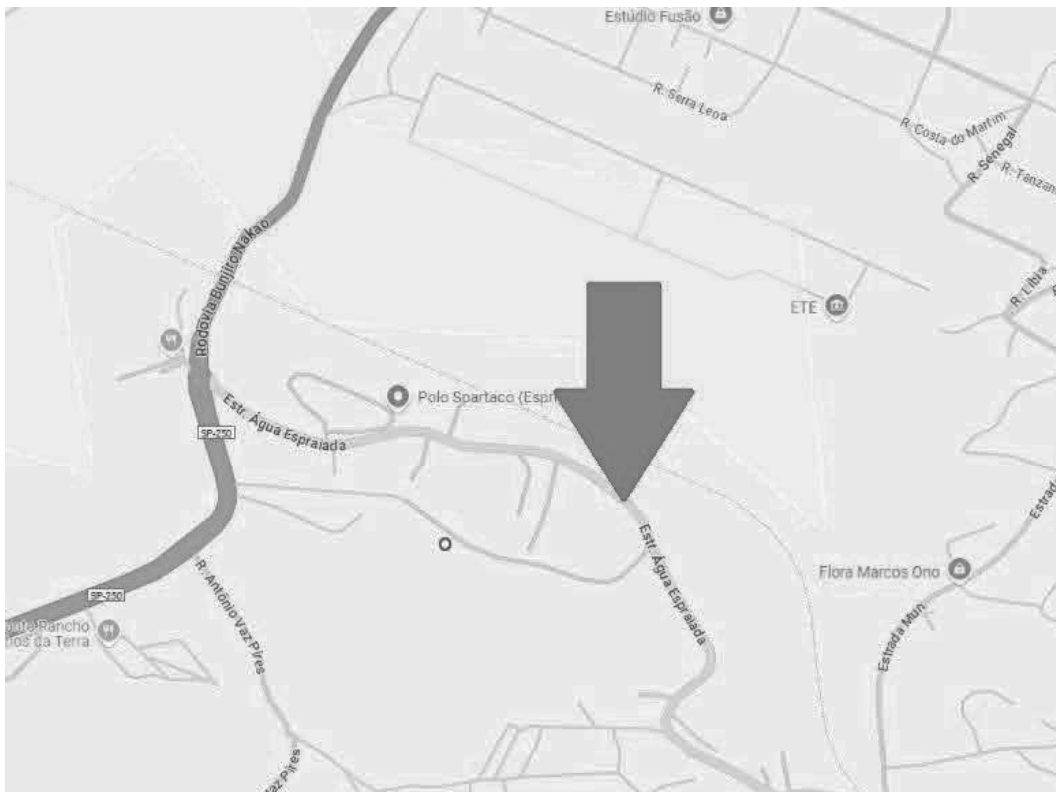
Vista da frente do terreno à esquerda



Vista da frente do terreno à direita



Vista a partir dos fundos do terreno



Mapa de localização



**MARIO SANTOS**

Corretor e Avaliador de Imóveis

fls. 1508

5

## 5 - Encerramento

Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- A presente avaliação compõe-se por 5 folhas assinadas digitalmente.
- Coloco-me ao inteiro dispor, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 18 de Dezembro de 2024.



Mario da Silva Santos Filho  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI SP 211536 F

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251,  
Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **0006038-34.1998.8.26.0152/05**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Exequente: **Sociedade dos Amigos da Paisagem Renoir**  
Executado: **Francisco Giordano Neto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS**

Vistos.

Diante da inércia do executado, homologo as avaliações apresentadas pela  
exequente às fls. 1499/1508.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

Cotia, 10 de setembro de 2025.