

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

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA JOÃO RAMALHO, Nº 111, SALA 01, VILA NOÊMIA - CEP

09371-901, FONE: (11) 2388-6610, MAUÁ-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVMAUA@TJSP.JUS.BR

DESPACHO

Processo nº: **0002667-79.2023.8.26.0348**
Classe Processual: **Cumprimento de sentença**
Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
Executado: **Vanderlino Rodrigues de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Anderson Fabrício da Cruz

Vistos.

Fls. 139/141: Verifica-se que houve abertura de nova matrícula do imóvel penhorado, sem o registro da penhora determinada às fls. 108/109.

Portanto, proceda à serventia à retificação da penhora, com a baixa da penhora na matrícula 42.859 e inscrição na nova matrícula, de n. 9.145, agora do Registro de Imóveis da Comarca de Itai/SP.

No mais, para prosseguimento, o exequente deve cumprir integralmente a decisão de fls. 108/109, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de cancelamento da penhora.

Intime-se.

Mauá, 17 de março de 2026.

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

LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE IMÓVEL

Dados do Proprietário:

Vanderlino Rodrigues de Souza

Empreendimento:

Riviera de Santa Cristina III

Localização do Terreno:

Município de Itai – Estado de São Paulo
Comarca de Itai.

Área Total:

552,62 m²

Identificação do Lote:

Quadra HN – Lote nº 12

Características do Imóvel:

Trata-se de um lote de terreno de esquina, com pouco de declive lateral, com área de 552,62 metros quadrados, localizado no Loteamento Riviera de Santa Cristina III em uma região bem localizada a 3 minutos do clube de lazer e com sua frente voltado para uma rua terra. O lote está livre de edificações.

Objetivo da Avaliação:

Este documento tem como finalidade apresentar o valor estimado de mercado dos imóveis acima descritos, com base em pesquisa de valores praticados na região e na experiência profissional do avaliador.

Valor de Mercado Atribuído:

Após análise técnica e comparativa, o valor comercial estimado para cada terreno é de **R\$ 90 .000,00 (noventa mil reais).**

Responsável pela Avaliação:

Daniilo Rojo Pedroso

Corretor de Imóveis – CRECI nº 197911

2ª Região – São Paulo



Documento assinado digitalmente
DANILO ROJO PEDROSO
Data: 07/04/2026 09:52:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Data da Emissão:

Itai, 07 de abril de 2026

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE IMÓVEL

Empreendimento:

Riviera de Santa Cristina III

Localização do Terreno:

Município de Itai – Estado de São Paulo

Comarca de Itai

Área Total:

552,62

Identificação do Lote:

Quadra HN – Lote nº 12

Dados do Proprietário:

Vanderlino Rodrigues de Souza

Características do Imóvel:

O imóvel avaliado consiste em um terreno plano, com metragem total de 552,62 metros quadrados, situado no loteamento Riviera de Santa Cristina III. A frente do lote está voltada para via interna não pavimentadas, em área de fácil acesso, com infraestrutura completa e boa valorização imobiliária. O terreno encontra-se desocupado, sem qualquer tipo de construção edificada e localizado próximo ao clube.

Objetivo da Avaliação:

Este documento tem como finalidade apresentar o valor estimado de mercado dos imóveis acima descritos, com base em pesquisa de valores praticados na região e na experiência profissional do avaliador.

Valor de Mercado Atribuído:

Após análise técnica e comparativa, o valor comercial estimado para cada terreno é de **R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).**

Data da Emissão:

Itai, 04 de abril de 2026

Documento assinado digitalmente
 LILIAN CRISTIANE SILVA CAMARGO
Data: 07/04/2026 09:43:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável pela Avaliação:

Lilian Cristiane Da Silva Camargo

Corretor de Imóveis – CRECI nº 238901

2ª Região – São Paulo

LAUDO DE VALOR COMERCIAL DE IMÓVEL

Localização:

Município de Itai, Estado de São Paulo - Comarca de Itai

Empreendimento:

Riviera de Santa Cristina III

Área Total:

552,62 m²

Setor:

Quadra HN - Lote n° 12

Proprietário:

Vanderlino Rodrigues de Souza

Descrição do Terreno:

O terreno avaliado apresenta área individual de 552,62 metros quadrados, situado no Loteamento Riviera de Santa Cristina III.

Localizado em área de expansão e valorização imobiliária, o imóvel possui frente voltada para uma via de terra, em região central do empreendimento, próximo ao clube, com topografia plana. Não há edificações construídas sobre o lote.

Finalidade da Avaliação:

Este laudo tem como objetivo estabelecer o valor de mercado dos imóveis descritos, considerando suas características físicas, localização e infraestrutura para fins de comercialização.

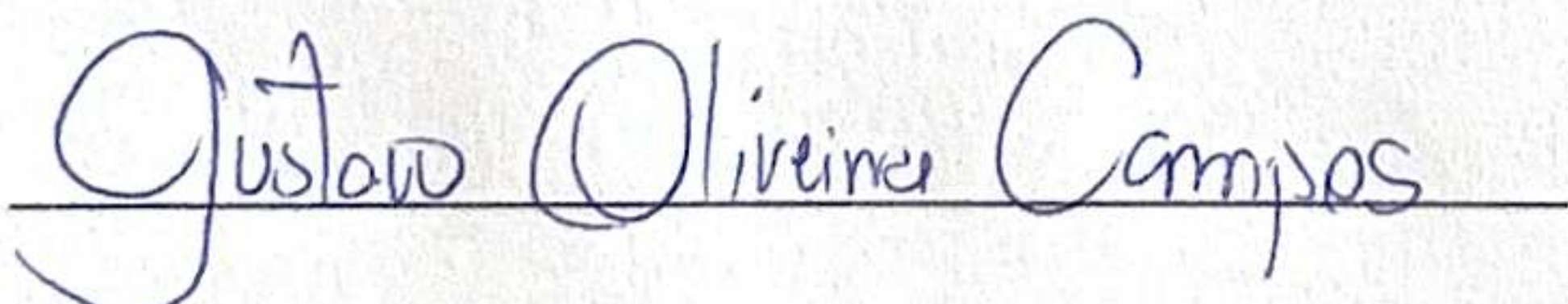
Valor Estimado de Mercado:

Com base em análises comparativas de imóveis similares na região, o valor comercial estimado para o terreno é de **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**.

Responsável pela Avaliação:

Gustavo De Oliveira Campos

Corretora de Imóveis - CRECI n° 184691

**Data da Emissão:**

ITAI, 06 de abril de 2026

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP

Comarca: MAUA

Foro: Central

Vara: 1ª Vara Cível de Mauá

Escrivão/Diretor: CLAUDIO SANTIAGO

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 0002667-79.2023.8.26.0348

Exequente(s)

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 47.686.555/0001-00

Executado(a, os, as)

VANDERLINO RODRIGUES DE SOUZA

CPF: 953.302.328-72

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 138.848,68

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000615111

Comarca: ITAÍ

Endereço do imóvel: Lote de terreno sob nº 12 da quadra "HN" - Loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba III Frente para Rua 07

Bairro: Loteamento Terras de Santa Cristina - Gleba III

Município: ITAÍ

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 9145

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAÍ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 17/03/2026

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: VANDERLINO RODRIGUES DE SOUZA

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: VANDERLINO RODRIGUES DE SOUZA

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Marisa Mitico Vivan Mizuno de Oliveira

Telefone para contato: (11)9380-44392

E-mail: oliveiraemizunoadv@terra.com.br

Número OAB: 141.235

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 24/04/2026 16:41:58

Emitido por: ANTONIO PEREIRA DA SILVA FILHO

Cargo:

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <https://oficioeletronico.com.br/>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.