

**ADVOCACIA PAGANINI**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL
CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP**

Processo N° 0006409-80.2022.8.26.0079

GUILHERME PEREIRA PAGANINI, já devidamente qualificado nos autos do processo de número em epígrafe, que move em face de **ANTÔNIO DO SANTOS SOUZA E OUTROS**, por intermédio de seus procuradores, vem à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Excelência, o exequente vem informar que renunciará à penhora do imóvel de matrícula de **n° 42.135**, prosseguindo com a penhora somente do imóvel de matrícula de **n° 24.130**.

Isso porque, após laudo de avaliação do imóvel realizado por 3 (três) corretores de imóveis distintos, observou que o valor do imóvel da matrícula **n° 24.130** é o suficiente para dar quitação à dívida.

Conforme avaliação mercadológica anexa, o imóvel foi avaliado em **R\$ 156.666,66** (Cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), o que já é o suficiente para satisfazer a dívida, visto que atualmente a dívida está no valor de **R\$ 17.624,25** (Dezessete mil, seiscentos e vinte e quatro mil reais e vinte e cinco centavos) conforme planilha abaixo:



**ADVOCACIA PAGANINI**

Processo Nº 0006409-80.2022.8.26.0079							
Data de Atualização			08/08/2024				
Índice da Atualização			95,663744				
Valor	Data Fato	Citação	Nº meses	Índice Fato	VI.Atualizado	Juros	Valor atualizado
R\$ 12.250,62	20/10/2021	09/12/2021	32	84,192621	R\$ 13.919,75	R\$ 4.454,32	R\$ 18.374,07
R\$ 1.000,00	07/08/2024		0	95,663744	R\$ 1.000,00	R\$ -	R\$ 1.000,00
						Multa de 10%	R\$ 1.837,41
VALOR BLOQUEADO	DATA FATO						
R\$ 3.203,96	08/08/2022						-R\$ 3.203,96
R\$ 383,27	05/04/2023						-R\$ 383,27
						TOTAL DEVIDO	R\$ 17.624,25

Portanto, nobre magistrado, a fim de evitar o excesso de penhora, requer-se o prosseguimento da execução com a penhora exclusivamente do imóvel abaixo indicado, por ser suficiente para a satisfação da dívida.:

- Matrícula **24.130** - Rua Joaquim Fernandes Vieira, nº 35, Jardim Eldorado, Botucatu/SP, CEP 18608-790.

Em relação a decisão de fls. 119/121 e decisão de fls.147, o exequente requer a juntada dos laudos de avaliação mercadológica do imóvel descrito na matrícula nº **24.130** bem como os anúncios publicitário extraídos do sítio eletrônico das imobiliárias S/A e Expande.

Termos em que
Pede deferimento.
Botucatu/SP, 8 de agosto de 2024

GUILHERME PEREIRA PAGANINI
OAB/SP 379.123

PRISCILA PEREIRA PAGANINI
OAB/SP 352.795



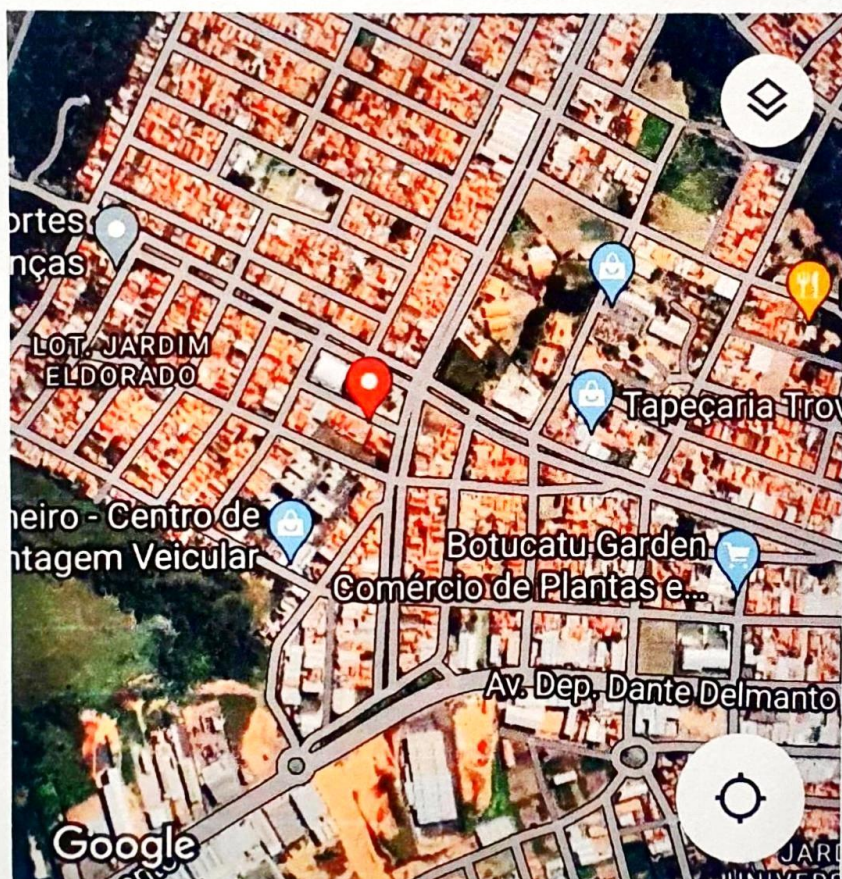


LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel avaliando: Lote de terreno 4, da quadra L, com frente para rua Joaquim Fernandes Vieira, n 35, Jardim Eldorado, Botucatu, S/P, devidamente registrado no segundo cartório de imóveis desta comarca sob o número de matrícula 24.130.

Terreno medindo 10 metros de frente, 31,23 de frente ao fundo, do lado direito do terreno que quem da rua olha para o imóvel e 32,24 de frente ao fundo do lado esquerdo e 10,05 de fundo, totalizando 317,35 m² área total.

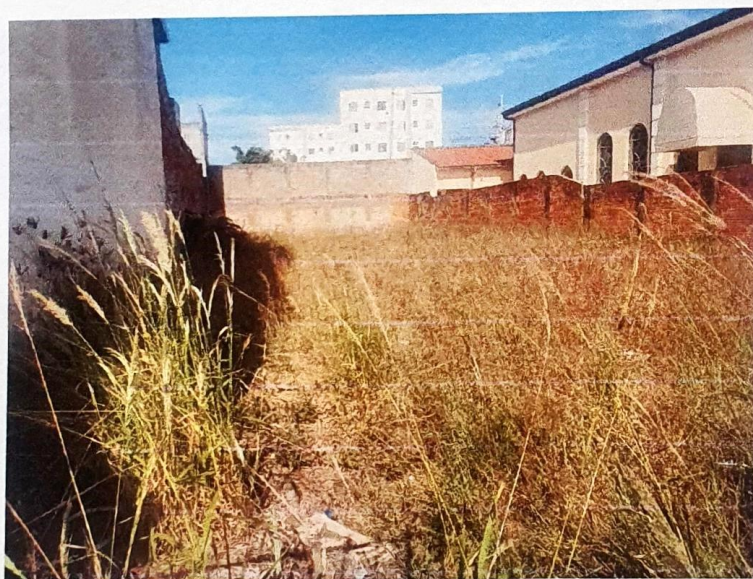
Localização do imóvel



Josiane Camargo- Corretora de imóveis inscrita no CRECI 254230
Perita Judicial e Avaliadora de imóveis com cadastro no CNAI- 42942



Fotos do Imóvel



Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo e fins de utilização, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:



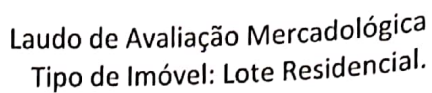
R\$160.000,00(cento e sessenta mil reais)

Botucatu, 07 de agosto de 2024

Josiane Camargo

Josiane Camargo - CRECI 254230

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores - 42942



O Laudo de Avaliação, tem por finalidade definir o valor do lote localizado na Rua Joaquim Fernandes Vieira, entre os números 25 e 55, Lote 04 - Quadra L, no Jardim Eldorado em Botucatu São Paulo, conforme matrícula 24.130 do Livro n.º 2 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O lote avaliado conta com 317,35 m², literalmente plano, com casas aos lados e muro tanto na frente quanto nos fundos. Uma região que cresce aceleradamente em seu ritmo empregatício e principalmente, no quesito de construção, onde novos bairros, sendo casas e prédios, foram edificadas nesta região, como também diversos pontos comerciais, o que contribui para valorização do imóvel.

Restaurantes

Hotéis

Coisas legais para fa...

Museus

R. João Vaz de Carvalho

R. João Vaz de Carvalho

R. Joaquim Fernandes Vieira

R. João Coelho da Silva

R. João Baptista Carmetto

Av. João Baptista Carmetto

Cemitério José Antônio Salotti

Loteamento Planície

Condomínio Belza

R. Joaquim Fernan...

Botucatu - SP, 19608-790

22 856160, 48 445884

1



Laudo de Avaliação Mercadológica
Tipo de Imóvel: Lote Residencial.

Fotos do Imóvel:





Laudo de Avaliação Mercadológica
Tipo de Imóvel: Lote Residencial.

Conclusão:

Diante do exposto acima, e de pesquisas realizadas na região, através de visitas a lotes na região, lotes em mídias sociais, e comparação com a média de comercialização de lotes na região, concluo que o valor do lote supramencionado, é de:

R\$ 150.000,00
(Cento e cinquenta mil reais)

Botucatu, 07 de agosto de 2024.

Anderson Santos
Corretor de Imóveis.

Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias.
Creci-SP: 157528 - TJSP – Código: 58552

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME PEREIRA PAGANINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2024 às 14:53, sob o número WBTU24701061336. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006409-80.2022.8.26.0079 e código 1KbIF1MZ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do terreno avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de venda .

. Característica do lote

Lote esta localizado na rua Joaquim Fernandes Vieira, entre os números 25 e 55, Lote 04 - Quadra L, no Jardim Eldorado em Botucatu São Paulo, conforme matrícula 24.130 do Livro n.º 2 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O Lote está localizado na região urbana em Botucatu, com aproximadamente 317,35 m2 sendo de via contemplada por imóveis residenciais, tipo casas e lotes próximos. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;



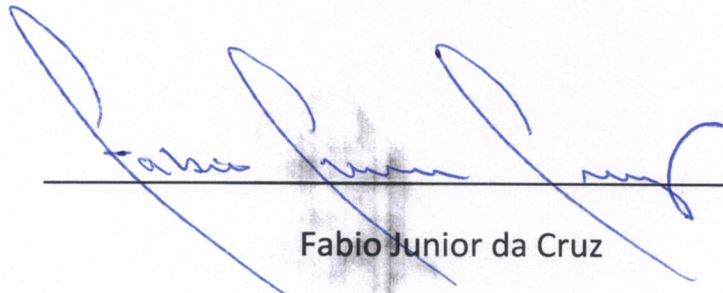
Fotos do Imóvel:



. CONCLUSÃO

Fundamentado na pesquisa na região, concluí-se que o valor do terreno, da matrícula N° 24.130 do 2° Cartório de imóveis de Botucatu, denominado no valor de **160.000,00** (cento e sessenta mil reais).

Botucatu, 07 de agosto de 2024.



Fabio Junior da Cruz
corretor de Imóveis e avaliador
Creci-SP: 238392 - TJSP

Terrenos à venda Loteamento J. x

Ótimo terreno com possibilid x

expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-258-m/TE0759-EXPJ?from=sale

☆

🔔

📧

📄

📥

👤

EXPANDE

CORRETORA

IMÓVEIS

Ótimo terreno com possibilidade comercial !!!!

R\$ 250.000

📌

📄

TE0759-EXPJ

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Botucatu > Loteamento Jardim Eldorado > Ótimo terreno com possibilidade comercial !!!!



Sobre terreno com 258 m² à venda em Botucatu - SP

258 m²

Área total

11X 23,42

Dimensão do terreno

Venda

R\$ 250.000

R\$ 970/m²

IPTU

R\$ 89.05/mês

Quero mais informações

Pesquisar

🐱

📁

📧

🌐

🔍

^

🌞

PCR

PTB2

📶

🔊

🔋

11:09

08/08/2024

📧

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME PEREIRA PAGANINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2024 às 14:53, sob o número WB7U24701061336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/originais/grabrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006409-80.2022.8.26.0079 e código 6QRKYE14.



TERRENO PADRÃO - LOTEAMENTO JARDIM ELDORADO RESIDENCIAL
PARA VENDA EM BOTUCATU

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Residencial
Finalidade

6109
Referência

250.00 m²
A. Terreno

Venda	120.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	120.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

saimoveis.com.br/.../botucatu-terreno-padrao-loteamento-jardim-eldorado-26-06-2023_17-...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME PEREIRA PAGANINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2024 às 14:53, sob o número WBUTU24701061336. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento?m=1, informe o processo 0006409-80.2022.8.26.0079 e código 3hXD61K.

Ganhe mais facilidade pagando com o PIX!
Use seu app de pagamento favorito, escolha "Pagar com PIX" e leia o código abaixo.



Recibo do Pagador

001-9

00190.00009 03426.185009 10210.371174 1 98380000020467

Beneficiário		Agência / Código do Beneficiário		Espécie	Quantidade	Carteira / Nosso número
Operador Nacional do Registro		6998-1 / 00010382-9		R\$		34261850010210371
Endereço do Beneficiário						
ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221 - ASAL SUL - BRASILIA/DF - CEP: 70340-907						
Número do documento		CPF/CNPJ		Vencimento		Valor documento
10210371		37.318.313/0001-00		13/09/2024		R\$ 204,67
(-) Desconto / Abatimentos		(-) Outras deduções		(+) Mora / Multa		(=) Valor cobrado
Pagador						
GUILHERME PEREIRA PAGANINI - CPF: 401.301.518-82						
ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221						
ASA SUL - BRASILIA/BRASILIA - CEP: 70340-907						
Instruções						
-NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO DO BOLETO.						
-AGILIZE A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA PAGANDO COM PIX, ATRAVÉS DO QR CODE LOCALIZADO NO TOPO DA PÁGINA.						
Protocolo: PH000530070 -						

Autenticação mecânica

Corte na linha pontilhada

001-9

00190.00009 03426.185009 10210.371174 1 98380000020467

Local de pagamento					Vencimento	
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO.					13/09/2024	
Beneficiário					Agência / Código Beneficiário	
Operador Nacional do Registro - 37.318.313/0001-00 - ST SRTVS, QUADRA 701 Conj - CEP: 70340-907					6998-1 / 00010382-9	
Data do documento		Nº documento		Espécie doc.	Aceite	Data processamento
03/09/2024		10210371		DS	A	03/09/2024
Uso do banco	CIP	Carteira	Espécie	Quantidade	(x) Valor	(=) Valor documento
		17	R\$			R\$ 204,67
Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário)						(-) Desconto / Abatimentos
-NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO DO BOLETO. -AGILIZE A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA PAGANDO COM PIX, ATRAVÉS DO QR CODE LOCALIZADO NO TOPO DA PÁGINA. Protocolo: PH000530070 -						(-) Outras deduções
						(+) Mora / Multa
						(+) Outros acréscimos
						(=) Valor cobrado
Pagador						
GUILHERME PEREIRA PAGANINI - CPF: 401.301.518-82						
ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221						
ASA SUL - BRASILIA/BRASILIA - CEP: 70340-907						
Beneficiário Final						Código de Baixa
						Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



Corte na linha pontilhada