

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA – OAB/SP 139.003
BRUNA QUELE N. RODRIGUES FELICIANO – OAB/SP 461.114

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA E. 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE HORTOLÂNDIA – (SP)**

Processo nº 1001305-23.2025.8.26.0229
Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERTIOGA
Executados: ANA PAULA DA SILVA MARQUES e MARCOS DA CRUZ

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERTIOGA, já
qualificado nos autos, por seus advogados, vem à presença de V. Ex.^a para,
ciente do ato ordinatório de f. 218, expor e requerer o quanto segue.

Por primeiro, indica os endereços das pessoas (os
executados) a serem intimados da penhora ARISP:

ANA PAULA DA SILVA MARQUES e MARCOS DA CRUZ
Rua Indústria Giovane Passarela nº 585 – apto. 14 (bloco G)
Hortolândia (SP), CEP 13.185-163

Também indica o endereço para citação da C.E.F., como
titular da Alienação Fiduciária que pesa sobre o imóvel penhorado:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Setor Bancário Sul (SBS), quadra 4, lotes 3/4, Bairro Asa Sul
Brasília (DF), CEP 70.092-900

Por fim, indica que já se encontram recolhidas as
taxas para intimações postais, conforme guias de f. 210/211 – que
abarcam os três atos necessários, em relação às pessoas acima indicadas.

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA – OAB/SP 139.003
BRUNA QUELE N. RODRIGUES FELICIANO – OAB/SP 461.114

Requer, então, sejam confeccionadas e postadas as correspondências para cientificação dos executados e da C.E.F.

Pede deferimento.

Campinas, 11 de março de 2026.

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA
OAB/SP 139.003

BRUNA QUELE NOVAIS RODRIGUES FELICIANO
OAB/SP 461.114

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA – OAB/SP 139.003
BRUNA QUELE N. RODRIGUES FELICIANO – OAB/SP 461.114

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA E. 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE HORTOLÂNDIA – (SP)**

Processo nº 1001305-23.2025.8.26.0229
Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERTIOGA
Executados: ANA PAULA DA SILVA MARQUES e MARCOS DA CRUZ

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERTIOGA, já qualificado nos autos, por seus advogados, vem à presença de V. Ex.^a para expor e requerer o quanto segue.

O condomínio está ciente da decisão de f. 188/191.

Informa ter providenciado o registro da penhora efetuada nos autos, conforme f. 214/217, bem assim ter providenciado as diligências para intimação dos executados e da C.E.F. (petição f. 221/222).

Continuando a observar o quanto contido na referida decisão de f. 188/191, mais duas providências são agora cumpridas...

- AVALIAÇÃO DOS BENS PENHORADOS

Para fins de avaliar os bens penhorados (apartamento e box de garagem), pede a juntada das 03 avaliações anexas – levadas a cabo por corretores de imóveis credenciados a exercer tal mister.

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA – OAB/SP 139.003
BRUNA QUELE N. RODRIGUES FELICIANO – OAB/SP 461.114

Os valores colacionados em tais avaliações são os seguintes: **a) R\$ 148.000,00** – corretor Charles Gonçalves Patrício Jr., **b) R\$ 140.000,00** – corretora Vitória Maciel Araújo e **c) R\$ 150.000,00** – corretor Francisco Carlos Lorencette.

Tem-se, portanto, que a média das três avaliações anexas atinge o valor de **R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais)**, montante que, entende o exequente, retrata o valor de mercado dos bens.

Ainda em observância à decisão de f. 188/191, o credor informa que no bojo dos laudos particulares de avaliação há referência a anúncios publicitários de imóveis semelhantes acessíveis por meio dos links disponibilizados em referidos documentos ora juntados.

Requer o condomínio credor, portanto, com base nos documentos e esclarecimentos agora ressaltados, que se digne V. Ex.^a de homologar e fixar, como valor mercadológico dos bens penhorados (apto. e vaga de garagem), a monta de **R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais)**, a qual deverá guiar futuro praxeamento do patrimônio constrito.

- OPÇÃO POR ALIENAÇÃO JUDICIAL – INDICA LEILOEIRO

Por fim, ante a obrigação do credor de “*manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação*”, esclarece o COND. BERTIOGA não deter interesse ou condição de adjudicar os bens penhorados.

Nesse passo, depois de homologado o valor de mercado dos bens penhorados em **R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais)**, **requer-se à V. Ex.^a que se digne de determinar alienação do imóvel penhorado** por meio de leilão eletrônico, na forma do art. 879, inc. II do NCPC.

Para tanto, nos termos do art. 883 do NCPC, indica o **LEILOEIRO OFICIAL, Sr. EDUARDO DA SILVA PINTO**, inscrito na JUCESP sob nº 980, devidamente habilitado junto ao TJ/SP, que pode ser intimado para as providências necessárias ao cumprimento de seu mister, através do e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br – (www.tribunaleiloes.com.br)

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA – OAB/SP 139.003
BRUNA QUELE N. RODRIGUES FELICIANO – OAB/SP 461.114

Informa-se, adicionalmente, que o mencionado leiloeiro, Sr. EDUARDO DA SILVA PINTO, está habilitado perante o E. TJ/SP: <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23596>.

Informa-se, por fim, o endereço da casa de leilões, qual seja: Avenida Angélica nº 2466 – cj. 162 – Higienópolis, São Paulo (SP), fone/whatsapp (11) 4118.9558.

Pede à V. Ex.^a que nomeie o leiloeiro acima indicado **para promover o pregão eletrônico dos bens penhorados nestes autos, acatando, como lance mínimo, em 2ª praça, valor correspondente a 50% (cincoenta por cento) da avaliação.**

Pede deferimento.

Campinas, 13 de abril de 2026.

ROGÉRIO GADIOLI LA GUARDIA
OAB/SP 139.003

BRUNA QUELE NOVAIS RODRIGUES FELICIANO
OAB/SP 461.114

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

PARECER DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

São Paulo, 06 de abril de 2026.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

I – DA REGULARIDADE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA POR CORRETORES DE IMÓVEIS

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel, cuja relevância em apartamentos é reduzida, dada a conservação das áreas comuns do empreendimento.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, cadastro nº 244.062-F.

Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

II – DO IMÓVEL

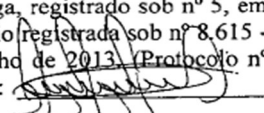
O imóvel avaliando está registrado sob a **Matrícula nº 147.092** do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, Estado de São Paulo. **Trata-se do Apartamento nº "14-G", localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco "G" do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERTIOGA,** nos seguintes termos:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

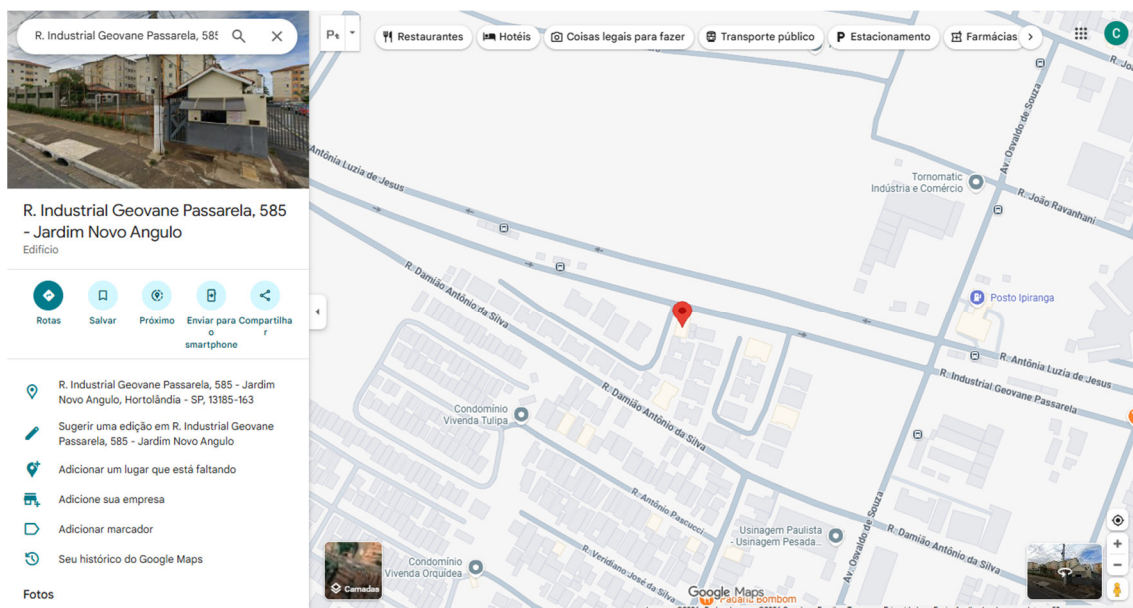
CRECI/SP nº 244.062-F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
147.092ficha
01**Registro de Imóveis
de Sumaré - SP**

IMÓVEL: Apartamento nº "14-G", localizado no 2º pavimento ou 1º andar do bloco "G", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERTIOGA", sito Rua Indústria Giovanni Passarella nº 585, Jardim Novo Ângulo, no Município de Hortolândia, desta Comarca de Sumaré-SP, composto de 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, área de circulação interna e 01 (uma) área de serviço, com as seguintes áreas: área privativa: 43,95m²; área comum: 5,66m²; área total real: 49,611m²; fração ideal no terreno: 0,3324% ou 47,6322m². Obs. O condomínio possui na área comum, estacionamento contendo 268 vagas de garagem, sendo 193 destinadas a veículos de passeio dos condôminos, numeradas de 10 a 105, de 146 a 153, de 188 a 268, onde as vagas de nºs 25, 26, 211, 212, 213, 228, 229, 230 e 231, são reservadas e específicas a pessoas portadoras de deficiência física; e 75 destinadas a motos, numeradas de 1 a 9, de 106 a 131, de 140 a 145 e de 154 a 187. **PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, instituído pela Lei 10.188/2.001. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.2 de 28.10.2011, da matrícula nº 120.952, desta Serventia; Instituição e Especificação do Condomínio Residencial Bertioiga, registrado sob nº 5, em 12.06.2013, na matrícula nº 120.952; Convenção de Condomínio registrada sob nº 8.615 - livro 03 - reg. aux, todos desta Serventia. Sumaré, 12 de junho de 2013. (Protocolo nº 248.030 em 24 de maio de 2013). O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-

Trecho da matrícula do imóvel*III - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O imóvel fica localizado na **Rua Industrial Geovane Passarela, nº 585 - Jardim Novo Ângulo, Hortolândia/SP, CEP: 13185-163:**



Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F



Fonte: Google Street View

IV – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no bairro Jardim Novo Ângulo, cidade de Hortolândia, Estado de São Paulo, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, farmácia, centros comerciais, bancos e postos de combustíveis.

V – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Imóvel medindo 43,95m² de área privativa;
- Imóvel com direito a 1 (uma) vaga de garagem;
- Valor do IPTU e Condomínio não informado;
- Condições internas dos cômodos não informados:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

VI – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado em imóveis da mesma localidade (nas proximidades).

Não serão avaliados dados particulares de cada imóvel, tampouco questões de engenharia e conservação específica, como acabamentos, móveis e demais condições individuais.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, conforme abaixo descrito:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

REFERENCIAIS:

IMÓVEL REFERENCIAL 01:

Apartamento com 2 Quartos à venda, 43m² - Jardim Novo Ângulo

Localização: Rua Indústria Giovane Passarela, 585 - Jardim Novo Ângulo, Hortolândia - SP

Valores: Venda: R\$ 155.000,00 | Condomínio: R\$ 160/mês | IPTU: R\$ 455

Características: 2 Quartos, 1 Banheiro, 1 Vaga, 43m², Cozinha gourmet, Espaço gourmet, Interfone.

Envie uma mensagem: Charles Gonçalves Patrício Jr., charlesgopa@gmail.com, (11) 98085-2358

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-jardim-novo-angulo-hortolandia-sp-43m2-id-2857715328/>

Valor: R\$155.000,00 - 43m² - Valor metro² - R\$3.604,65

IMÓVEL REFERENCIAL 02:

Venda: R\$ 160.000

Localização: Rua Giovane Passarela, Jardim Novo Ângulo, Hortolândia - SP

Características: Área útil: 48m², Área total: 48m², Quartos: 2, Banheiros: 1, Garagens: 1

Envie uma mensagem: Charles Gonçalves Patrício Jr., charlesgopa@gmail.com, (11) 98085-2358

Fonte: [https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-hortolandia-jardim-novo-angulo-48m2-R\\$160000/id-35677074/?relatedAds=true](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-hortolandia-jardim-novo-angulo-48m2-R$160000/id-35677074/?relatedAds=true)

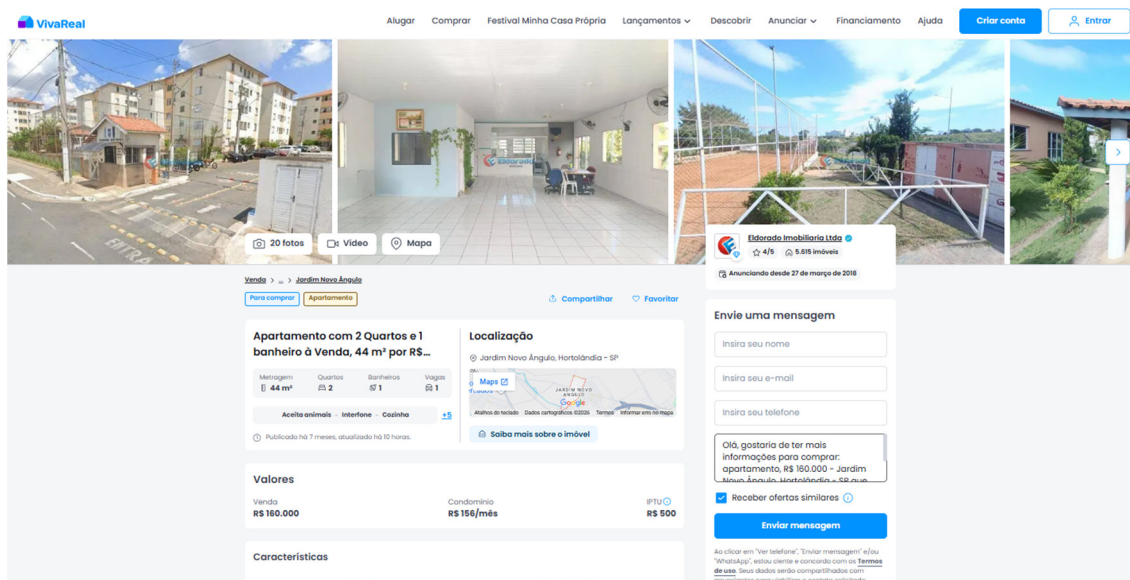
Valor: R\$160.000,00 - 48m² - Valor metro² - R\$3.333,33

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

IMÓVEL REFERENCIAL 03:



Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-44m2-venda-R\\$160000-id-2828086935/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-novo-angulo-bairros-hortolandia-com-garagem-44m2-venda-R$160000-id-2828086935/)

Valor: R\$160.000,00 - 44m² - Valor metro² - R\$3.636,36

CONSIDERAÇÕES E HOMONEGEIZAÇÃO:

Os imóveis acima utilizados como PARADIGMA possuem características parecidas com o imóvel avaliando, mesmas condições e mesma região.

Considerando os anúncios acima, chego ao valor médio do metro quadrado construído da região para imóveis neste padrão e condições:

	Valor anúncio	Valor m²	Metragem	Anunciante/site
1	R\$ 155.000,00	R\$ 3.604,65	43	Zap Imóveis
2	R\$ 160.000,00	R\$ 3.333,33	48	Chaves na mão
3	R\$ 160.000,00	R\$ 3.636,36	44	Viva Real

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

	Média m²	R\$	3.524,78	

- Média do m² da região - **R\$3.524,78** (Três mil quinhentos e vinte e quatro reais e setenta e oito centavos)
- **Toda avaliação de imóvel baseada em anúncios deve considerar uma depreciação de 5% (cinco por cento) de negociação, comuns em negócios desta espécie.**

Média Metro²	Metragem imóvel	Subtotal	5% de abatimento	TOTAL FINAL
R\$ 3.524,78	44	R\$ 155.090,44	R\$ 7.754,52	R\$ 147.335,92

- **Chega-se ao valor final de avaliação, em valores arredondados¹, de R\$148.000,00 (Cento e quarenta e oito mil reais).**

Destaco que as pesquisas dos anúncios acima foram realizadas na data da elaboração deste relatório, deixando as comprovações (*prints*) caso os mesmos não estejam disponíveis para consulta futura.

VII – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a

¹ Considera-se arredondamento até 2% do valor da avaliação.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto desta Análise Mercadológica é de **R\$148.000,00 (Cento e quarenta e oito mil reais)**, pelas fundamentações acima descritas, valores válidos para **ABRIL/2026**, admitindo-se ainda uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

VII – ENCERRAMENTO

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 9 (nove) páginas, para que surta seus efeitos perante o ordenamento jurídico, ficando à disposição para maiores esclarecimentos ou dúvidas que possam ocorrer.

São Paulo, 06 de abril de 2026.

**Charles Gonçalves Patrício Jr.**

Corretor de Imóveis

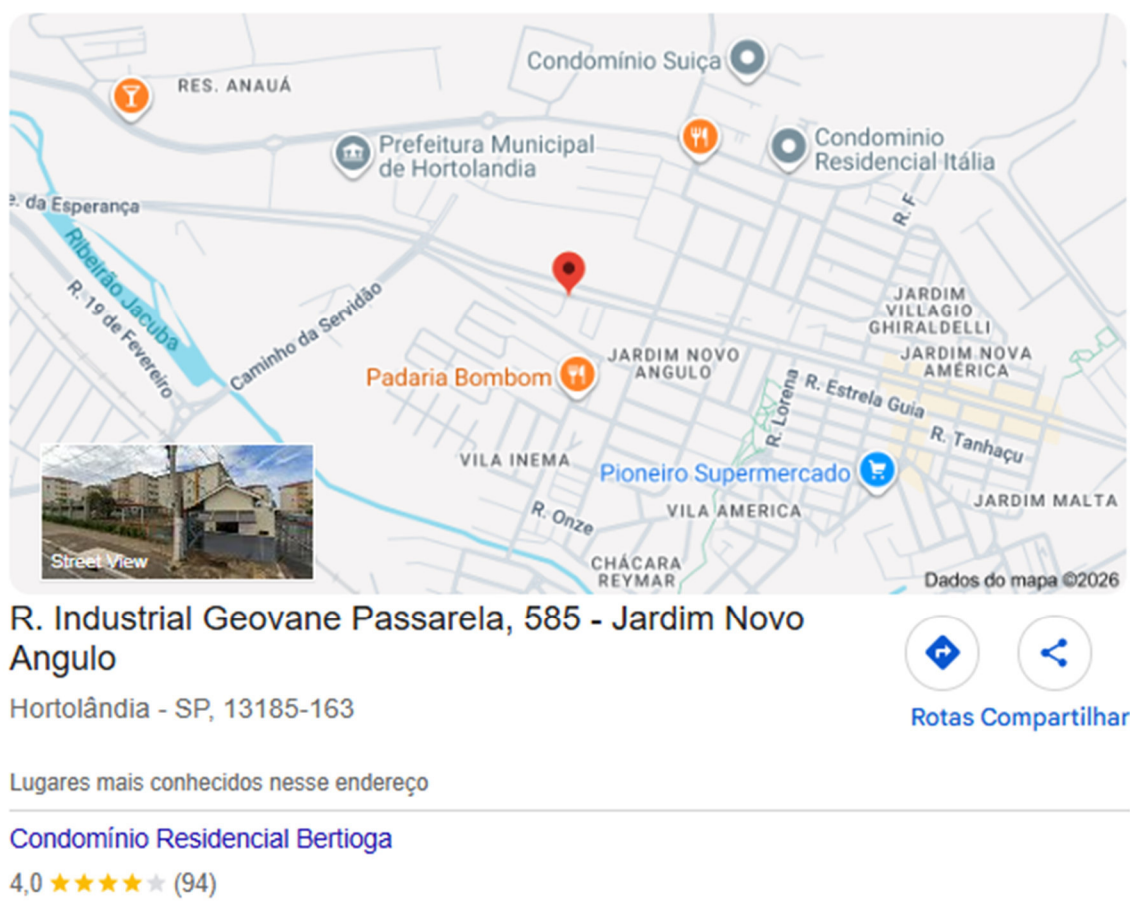
CRECI/SP nº 244.062-F

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Francisco Carlos Lorencette, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP nº 181.592, pelas atribuições que a legislação autoriza o corretor de imóveis a realizar, utilizo da presente avaliação de mercado para esclarecer o seguinte:

- **APARTAMENTO 14-G**, localizado em condomínio na Rua Industrial Geovane Passarela, nº 585 - Jardim Novo Ângulo, Hortolândia/SP, CEP: 13185-163, com 44m² de área e uma vaga de garagem, conforme matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO:



O imóvel fica localizado na cidade de Hortolândia/SP, com bom acesso a vias de grande circulação e comércios locais.

Não foi realizada vistoria física no imóvel, apenas a pesquisa de mercado de anúncios em imóveis anunciados na mesma região e com características parecidas.

Exemplos de anúncios:

1. <https://loft.com.br/condominio/condominio-residencial-bertioga-jardim-novo-angulo-hortolandia-sp/LOLUF8CS>
2. <https://www.quintoandar.com.br/condominio/bertioga-hortolandia-jardim-novo-angulo-hortolandia-d71s64r43d>
3. <https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+hortolandia/rua-industria-giovane-passarela/>
4. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-hortolandia-jardim-novo-angulo-49m2-RS140000/id-29897274/>
5. <https://www.wimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp/hortolandia/jardim-novo-angulo/ordem-precio-menor>
6. <https://wehomeimobiliaria.com.br/comprar/sp/hortolandia/jardim-nova-hortolandia-i/apartamento/72352692>

Tendo em vista sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, o estimo o valor de venda em aproximadamente:

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

É possível que o preço final de venda sofra com variações de 5% até 10%, a depender da negociação e forma de pagamento.

Sem mais.

São Paulo/SP

02 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 FRANCISCO CARLOS LORENCETTE
Data: 03/04/2026 12:41:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Francisco Carlos Lorencette
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.592

Serviço de validação de assinaturas eletrônicas

 > [Simples](#) > [Completo](#)

 **Atenção:** O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

Informações gerais do arquivo:

Nome do arquivo: Laudo_de_Avaliacao_03-27assinado.pdf
Hash: ac31310c3efafef7b18fbdb0c003d6f6f601a54c87faa0b09f75ac7bf40e36d5
Data da validação: 06/04/2026 09:07:50 BRT



Informações da Assinatura:

Assinado por: FRANCISCO CARLOS LORENCETTE
CPF: ***.512.258-**
Nº de série de certificado emitente: oxcac4c3ba2d3fe64c
Data da assinatura: 03/04/2026 12:41:22 BRT



Assinatura aprovada.

[Ver Relatório de Conformidade](#)

ACESSO RÁPIDO

- [Validar](#)
- [Sobre](#)
- [Dúvidas](#)
- [Informações](#)
- [Fale Conosco](#)

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.