



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS.

PROCESSO Nº 0014855-93.2020.8.26.0224

RUBENS FERREIRA DE BARROS, em causa própria, nos autos da ação de RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE que lhe move IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, vem perante V. Exa. TENDO EM VISTA A DECISÃO DE FLS. REQUERER O QUE SEGUE:

1. Informar o email para envio do boleto bancário para pagamento da taxa para averbamento da penhora na matrícula do imóvel: [ruli.barros@uol.com.br](mailto:ruli.barros@uol.com.br)
2. Juntada de pesquisa de débitos fiscais que recaíram sobre o lote penhorado, em anexo.
3. Informa que neste momento não tem interesse na adjudicação do imóvel penhorado, aguardará a realização de leilão.
4. Juntada de avaliações do imóvel penhorado e anúncios de lotes na mesma localização.

Termos em que pede. deferimento.

Guarulhos, 17 de novembro de 2020.

RUBENS FERREIRA DE BARROS

OAB/SP 141.688

## CARTA DE AVALIAÇÃO

### **IMÓVEL AVALIADO:**

Lote 24

QUADRA 18

LOTEAMENTO PQ CONTINENTAL - GUARULHOS - SP

Metragem: 359,00ms2, esquina.

Endereço: Rua Lusmar Aparecido Rosa esquina com Aparecida Ramos Fuchida.

Bairro: Parque Continental I

Inscrição municipal nº 083.35.59.0249.00.000.

Valor venal para 2020 - R\$275.456,02.

### **OBSERVAÇÕES:**

Imóvel em bairro residencial, porém, utilizado atualmente como depósito de material de construção. Existe uma área construída de 124,47 metros quadrados de acordo com a Prefeitura, murado e com portão, com dívida de IPTU e matriculado no 2º Cartório de registro de Imóveis sob nº 59.494 em nome de Imobiliária e Construtora Continental Ltda, consta que o imóvel está alugado.

### **AVALIAÇÃO:**

R\$375,000,00.

Guarulhos, 11/11/2020.



Ester Silva Fernandes Oliveira

CRECI 80443F

JAGUAR IMÓVEIS

CRECI 20.387

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****SOLICITANTE: RUBENS FERREIRA DE BARROS.****RG: 19.106.634-5****CPF: 095.277.198-52****I - OBJETOS DO PARECER**

Um Imóvel de uso misto residencial, mais comercial: LOTE 24 DA QUADRA 18 DO LOTEAMENTO PARQUE CONTINENTAL, matriculado sob nº 59.494 do 2º CRI de Guarulhos, com inscrição municipal nº 083.35.59.0249.00.000 localizado na rua Lusmar Aparecido Rosas/n Parque Continental, esquina com rua aparecida Ramos Fuchida, com área territorial de 359,00ms2 e utilizado para fins comerciais.

**II- PARECER TECNICO FINAL**

O total instalado neste bem imóvel neste termo tratado se define em R\$380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS), pelo método mercadológico e de precificação local, assim como de imóveis semelhantes.

\*Valor com base na prática de mercado atual. (método mercadológico)

Guarulhos, 10 de novembro de 2020.

JAGUAR IMÓVEIS  
**Jaguar Imóveis Ltda**  
CNPJ: 10.480.704/0001-10  
Rua Marcos Antonio Liotta, 350 / 15  
Picanço - Guarulhos - SP CEP: 07090-100  
Fone: 2451-8224 /



## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### INTERESSADO(A):

Mediante requerimento verbal de pessoa interessada, realiza-se a presente avaliação no imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço médio de mercado sugerido.

### IMÓVEL:

Um Lote de terreno designado como lote 24 da quadra 18 do loteamento denominado Parque Continental I em Guarulhos - SP., localizado na esquina das ruas Lusmar Aparecido Rosa com a Rua Aparecida Ramos Fuchida.

Inscrição Cadastral: 083.35.59.0249.00.000

Valor Venal de R\$275.456,02

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

#### Um terreno sem benfeitorias:

**Metragem:** Medindo 359,00m<sup>2</sup> (Trezentos e Cinquenta e Nove Metros Quadrados).

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em bairro de classe média, via em sua maioria composta por imóveis residências.

Encontramos nas imediações:

- Supermercados;
- Escolas Públicas;
- Escolas Particulares;
- Academias;
- Feira Livre;
- Faculdade Particular
- Boas opções de Transporte público;
- Etc.

**CRITÉRIOS BASES PARA AVALIAÇÃO:**

- Localização do imóvel
- Valores aplicados na região

**PREÇO MÉDIO SUGERIDO PARA VENDA DO IMÓVEL:**

Levando-se em consideração os dados aqui apresentados relativos ao imóvel e sua localização e proximidade, sugerimos para venda o valor total do imóvel de:

**R\$ 390.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).**

**\*Avaliação para imóvel com documentação regularizada.**

Guarulhos, 11 de Novembro de 2020.

**J.B.M. IMÓVEIS S/C LTDA**  
CRECIJ. 11966-9  
**2451-6511**  
RUA DACHOIRA, 417 - PICANÇO  
GRUPO SP  
86-642.991/0001-03

**JBM IMÓVEIS S/C LTDA.**  
**CRECIJ.11.966**  
**(Corretor: OSEAS OLIVEIRA DOS SANTOS)**  
**CRECI Nº 180.169F**



**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 1126359/2020**

**Certidão emitida em Guarulhos, 11 de Novembro de 2020 às 10:32:52.**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de IMOB E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA LUSMAR APARECIDO ROSA, lote(s) 24, quadra 18 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ CONTINENTAL G1 sob o nº , com área de 359,00 m2 (trezentos e cinquenta e nove metros quadrados) , e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edif. Comer. Simples , e utilizado para fins Comercial , com área construída de 124,47 m2 (cento e vinte e quatro metros quadrados e quarenta e sete décimos quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.35.59.0249.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2020 (DOIS MIL E VINTE) , com o valor venal de R\$ 160.435,80 (CENTO E SESSENTA MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E OITENTA CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2020 (DOIS MIL E VINTE), com o valor venal de R\$ 115.020,21 (CENTO E QUINZE MIL E VINTE REAIS E VINTE E UM CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 275.456,02 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E DOIS CENTAVOS).

**Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2020.**

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico**

**<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>**

**através do código abaixo:**

**FODC32722CF7776D85D22E9486A9A1163C**

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:**

**[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)**



## PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão: 06/11/2020

## DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária:  
083.35.59.0249.00.000Inscrição Mobiliária: Não  
Estabelecido:

Matricula:

Nº Cadastro: 98935

Contribuinte: IMOB E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA

CPF ou CNPJ:  
43.815.901/0001-44

Ramo de Atividade:

Situação:

Local do Imóvel: RUA LUSMAR APARECIDO ROSA ,0 PQ CONTINENTAL G1  
CEP - 07077-035

Lote: 24

Quadra: 18

Endereço Entrega: RUA LUSMAR APARECIDO ROSA ,0 PQ CONTINENTAL G1 CEP - 07077-035

## POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

| Ano      | Tipo              | Recibo  | VI<br>Principal | Correção  | Multa    | Juros     | Honorários | Custas | Total     | Proc/Ano       | Status               |
|----------|-------------------|---------|-----------------|-----------|----------|-----------|------------|--------|-----------|----------------|----------------------|
| 1997     | 002-IPTU          | 0010553 | 432,60          | 1.243,92  | 25,20    | 1.217,76  | 291,96     | 0,00   | 3.211,44  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 1998     | 002-IPTU          | 0257752 | 356,28          | 984,84    | 20,16    | 960,18    | 232,14     | 0,00   | 2.553,60  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 1999     | 002-IPTU          | 0233487 | 469,92          | 1.206,60  | 25,20    | 1.210,04  | 291,18     | 0,00   | 3.202,94  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2000     | 002-IPTU          | 0279609 | 579,96          | 1.289,04  | 28,08    | 1.423,82  | 332,10     | 0,00   | 3.653,00  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2001     | 002-IPTU          | 0110267 | 613,00          | 1.257,58  | 93,54    | 1.431,38  | 339,56     | 0,00   | 3.735,06  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2002     | 002-IPTU          | 0036998 | 995,40          | 1.826,76  | 141,12   | 2.204,82  | 516,81     | 0,00   | 5.684,91  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2003     | 002-IPTU          | 0010727 | 1.115,52        | 1.706,64  | 141,12   | 2.337,03  | 530,03     | 0,00   | 5.830,34  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2004     | 002-IPTU          | 0752256 | 1.218,60        | 1.603,56  | 141,12   | 2.406,74  | 537,01     | 0,00   | 5.907,03  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2005     | 002-IPTU          | 0109650 | 1.306,32        | 1.515,84  | 141,12   | 2.423,23  | 538,66     | 0,00   | 5.925,17  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2006     | 002-IPTU          | 0093662 | 1.383,36        | 1.438,80  | 141,12   | 2.400,13  | 536,34     | 0,00   | 5.899,75  | 515855/2007    | execução<br>fiscal / |
| 2007     | 002-IPTU          | 0093073 | 1.424,04        | 1.398,12  | 141,12   | 2.299,84  | 526,32     | 0,00   | 5.789,44  | 540214/2011    | execução<br>fiscal / |
| 2008     | 002-IPTU          | 0092599 | 1.480,80        | 1.341,36  | 141,12   | 2.213,80  | 517,70     | 0,00   | 5.694,78  | 675158/2012    | execução<br>fiscal / |
| 2009     | 002-IPTU          | 0092053 | 1.569,36        | 1.252,80  | 141,12   | 2.157,88  | 512,12     | 0,00   | 5.633,28  | 560530/2013    | execução<br>fiscal / |
| 2010     | 002-IPTU          | 0091476 | 1.635,96        | 1.186,20  | 141,12   | 2.053,14  | 501,64     | 0,00   | 5.518,06  | 560530/2013    | execução<br>fiscal / |
| 2011     | 002-IPTU          | 0122983 | 1.733,52        | 1.088,64  | 141,12   | 1.967,55  | 493,10     | 0,00   | 5.423,93  | 560530/2013    | execução<br>fiscal / |
| 2011     | 012-MULTA POSTURA | 0057675 | 575,81          | 361,61    | 0,00     | 639,15    | 157,66     | 0,00   | 1.734,23  | 560530/2013    | execução<br>fiscal / |
| 2011     | 012-MULTA POSTURA | 0057678 | 575,81          | 361,61    | 0,00     | 639,15    | 157,66     | 0,00   | 1.734,23  | 560530/2013    | execução<br>fiscal / |
| 2011     | 012-MULTA POSTURA | 0057683 | 693,74          | 435,67    | 0,00     | 770,05    | 189,95     | 0,00   | 2.089,41  | 560530/2013    | execução<br>fiscal / |
| 2012     | 012-MULTA POSTURA | 0062133 | 738,80          | 390,61    | 0,00     | 724,02    | 185,34     | 0,00   | 2.038,77  | 157503103/2016 | execução<br>fiscal / |
| 2012     | 012-MULTA POSTURA | 0062134 | 613,21          | 324,21    | 0,00     | 600,95    | 153,84     | 0,00   | 1.692,21  | 157503103/2016 | execução<br>fiscal / |
| 2012     | 012-MULTA POSTURA | 0062135 | 613,21          | 324,21    | 0,00     | 600,95    | 153,84     | 0,00   | 1.692,21  | 157503103/2016 | execução<br>fiscal / |
| 2020     | 002-IPTU          | 0142857 | 1.670,06        | 53,56     | 47,39    | 31,60     | 0,00       | 0,00   | 1.802,61  |                |                      |
| Totais : |                   |         | 21.795,28       | 22.592,18 | 1.650,77 | 32.713,21 | 7.694,96   | 0,00   | 86.446,40 |                |                      |

MENU

ANUNCIAR



10 fotos

## Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 250.000

Parque Continental, Guarulhos - SP

[VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$  
250.000**Condomínio **Não  
informado**IPTU **Não informado**[SOLICITAR VALORES](#)

AR

AR

### Podemos guardar cookies?

Clicando em "Sim" você concorda em armazenar cookies no seu dispositivo para promover marketing personalizado, melhorar sua navegação e experiência em nosso site. [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

**Não, personalizar****Sim**

### ANUNCIANTE

Antonio Orlando

Rugene



Contato por

[WhatsApp](#)

Contato

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Guarulhos - Parque Continental - Rua Noventa e Três

**Lote/Terreno à Venda, 1 m² por R\$ 153.000**

COO. Bittolo

Rua Noventa e Três, 255 - Parque Continental, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

1m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno Parque Continental 125 m²  
Terreno no Parque Continental com 3,00 mt de frente por 25,00 mt de frente aos fundos.

Este terreno não aceita financiamento bancário

**COMPRA**  
**R\$ 153.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 474

ANUNCIANTE  
MARCIO FERNANDES  
CARBONARD

[Contato por WhatsApp](#)

Rua Cacilda Abreu, 75 - Parque Continental, Guarulhos - SP

**Lote/Terreno à Venda, 125m²**

125 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

**R\$ 190.000**

IMOBILIARIA TONINHO

Rua Roberto Correa Vianna - Parque Continental, Guarulhos - SP

**Lote/Terreno à Venda, 125m²**

125 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

**R\$ 160.000**

TRICARDO IMOV. [www.ricimoveis.com](http://www.ricimoveis.com)

Parque Continental, Guarulhos - SP

**Lote/Terreno à Venda, 125m²**

125 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

**R\$ 125.000**

VENDE 2459-2166

VENDIDO

MARCO AUREO