Ciola & Videira
advogados associados

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA **PRIMEIRA** VARA CÍVEL DA COMARCA DE
DOIS CÓRREGOS / SP

Autos do processo n.º 0000080-51.2023.8.26.0165

PAULO EDUARDO ROSSI, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, movido em face de SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**,** por seu advogado ao final assinado, vem à presença de V.Exa., sempre respeitosamente, juntar aos autos os seguintes documentos:

- Declarações de três corretores imobiliários, para comprovação das cotações dos bens penhorados no mercado.

- Certidões de matrículas dos dois imóveis.

- Certidão negativa de tributo municipal (IPTU).

Por fim, requer a V. Exa. seja designada hasta pública para alienação do bem imóvel penhorado.

Termos em que, pede deferimento.
Dois Córregos/SP, 9 de março de 2026

RAFAEL CORRÊA VIDEIRA – advogado
OAB/SP n.º 197.905.

Rua Tenente Lopes, 1251 – Jaú/SP- CEP: 17.202 130 - Telefone (14) 99716-5950 – e-mail: advrafaelvideira@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código zq7lw9Ke.

PREF MUN ESTANCIA TURIS DE OLIMPIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

15400-081 - PRAÇA RUI BARBOSA, 54, Centro - OLÍMPIA/SP

Certidão Positiva c/ Efeito de Negativa

Número 4/2026

Inscrição 10081801 IdFisico 10081801

Proprietário SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Local do Imóvel 15405-435 - AVENIDA CAMINHO DO SOL 650

Bairro/Loteamento PARQUE DO SOL / PARQUE DO SOL Quadra:UNICA Lote:UNICO

Endereço Entrega 15405-435 - AVENIDA CAMINHO DO SOL 650

Bairro PARQUE DO SOL Cidade OLÍMPIA Estado SP

Exercício	**2026**
Valor Venal Territorial R$	**40.627.297,54**
Valor Venal Predial R$	**209.321.966,23**
Valor Venal Imóvel R$	**249.949.263,77**

Certifico, a existência de débito(s) tributário(s) em nome do contribuinte acima qualificado, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do capitulo VII da suspensão do crédito tributário do Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 212 de 02/10/2018) relativo ao(s) tributo(s) a seguir:

Tributo	Exercicio	Situacao	Valor Original	Correção	Juros	Multa	Total
Parcelamentos	2025	Normal	4.876.829,78	217.506,50	0,00	0,00	**5.094.336,28**
			4.876.829,78	217.506,50	0,00	0,00	**5.094.336,28**

Certifico, mais, que o(s) referido(s) débito(s) tem o seu pagamento parcelado na forma do artigo 233 do CTM (Lei Complementar nº 212 de 02/10/2018), encontra-se o contribuinte em situação regular perante a Fazenda Municipal, ficando ressalvado que a presente certidão não impede a eventual cobrança de débitos tributários anteriores, apurados a partir desta data.

Conforme Artigo 1° do Decreto n° 3.926, de 22 de junho de 2005, esta certidão tem o prazo de validade de 0 () mês, contado da data de emissão.

O referido é verdade e dou fé.

OLÍMPIA, 09 de março de 2026

Autenticidade

3cb5bc4c-7639-4e8c-88da-29eeba8f89ee

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código Zc7jGuIm.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

IMÓVEL AVALIANDO: Uma cota de um apartamento comercial habitacional de número T207, localizado no Térreo II, do bloco A do Condomínio Solar das Águas Park Resort. localizado na Av. Caminho do Sol 650 – Parque do Sol, Olímpia - SP, 15405-435

INTERESSADO: Paulo Eduardo Rossi sob Processo nº 0000080-51.2023.8.26.0165, sob trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Dois Córregos/SP.

FINALIDADE DO PARECER: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

REGISTRO: CRI 92.540 e 92.541 do Oficial de registro de imóveis de Olímpia - SP

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Cada cota.

Valor total das cotas das duas matrículas: R$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)
Valor obtido pela média de pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando.

MÉTODO UTILIZADO: Comparativo direto de mercado através de pesquisas em sites de venda de imóveis

Amostra 1		R$ 50.000,00	47m²
Amostra 2		R$ 60.000,00	47m²
Amostra 3		R$ 70.000,00	47m²
Imóvel Avaliando		**R$ 60.000,00**	**47m²**

São Paulo, 04 de março de 2026

_____

Antônio Carlos Duarte

Corretor de Imóveis – CRECI 174.742F SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código fHH5YIDm.



RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

Pesquisa realizada com o objetivo de precificar e promover a venda de imóveis

FÁBIO HENRIQUE DE JESUS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 306964 · CNAI 53816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2026.8.26.0165 e código yHHSxudb.

RELATÓRIO DE COMPARATIVO DE MERCADO

Relatório comparativo de mercado do bem imóvel **emitido em 04 de março de 2026.** Imóveis registrados sob as **matrículas nº 92.540 e 92.541 do Oficial de registro de imóveis de Olímpia - SP**, penhorada a parte pertencente ao executado nos autos do **Processo nº 0000080-51.2023.8.26.0165** sob trâmite perante a 1ª **Vara do Foro de Dois Córregos/SP.**

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, tem como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, conforme data do estudo.

2 – Estudo do imóvel

FABIO HENRIQUE DE JESUS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 306964 CNAI 53816

Descrição do bem: Uma cota de um apartamento comercial habitacional de número T207, localizado no Térreo II, do bloco A do Condomínio Solar das Águas Park Resort.

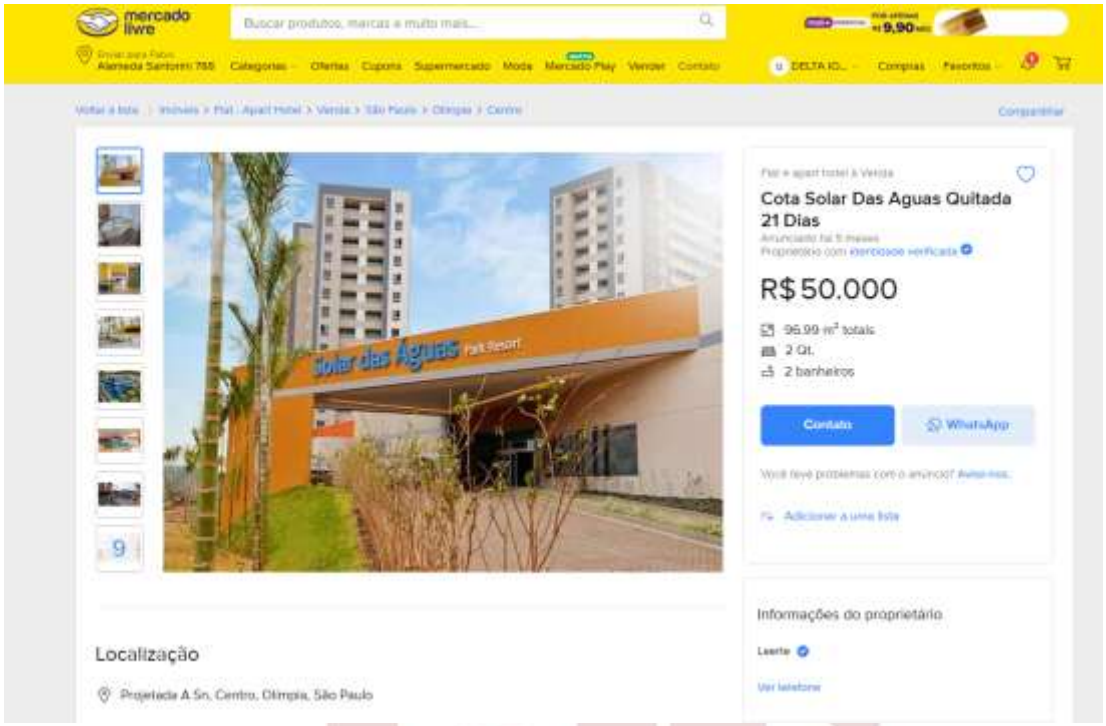
Localização: Av. Caminho do Sol 650 – Parque do Sol, Olímpia - SP, 15405-435

Dados do registro: Matrículas nº 92.540 e 92.541 do Oficial de registro de imóveis de Olímpia - SP. Área privativa total real de 46,820m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código yHHSxudb.

3 – Amostras utilizadas

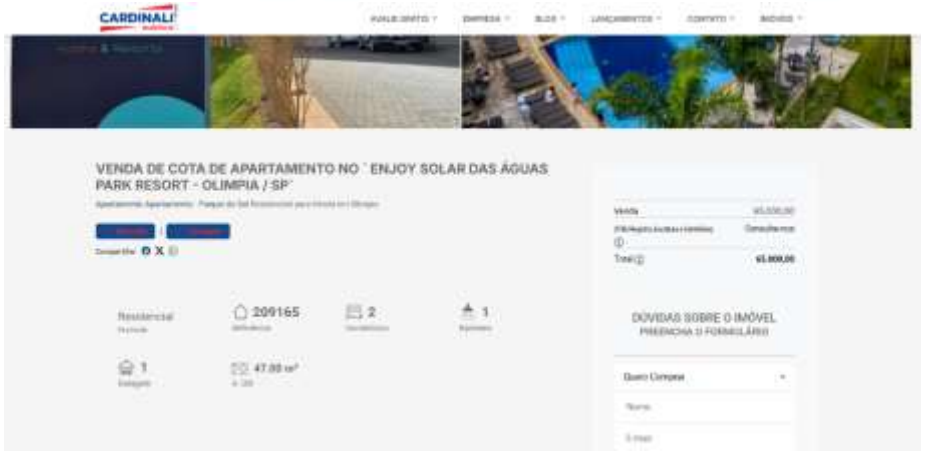
Imóvel comparativo nº 1



https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-6255997024-cota-solar-das-aguas-quitada-21-dias-_JM#polycard_client=search-desktop&search_layout=grid&position=9&type=item&tracking_id=0e617a7f-4f26-45e6-b5db-e7b963b8734d

PAULO HENRIQUE DE JESUS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 306964 CNAI 53816

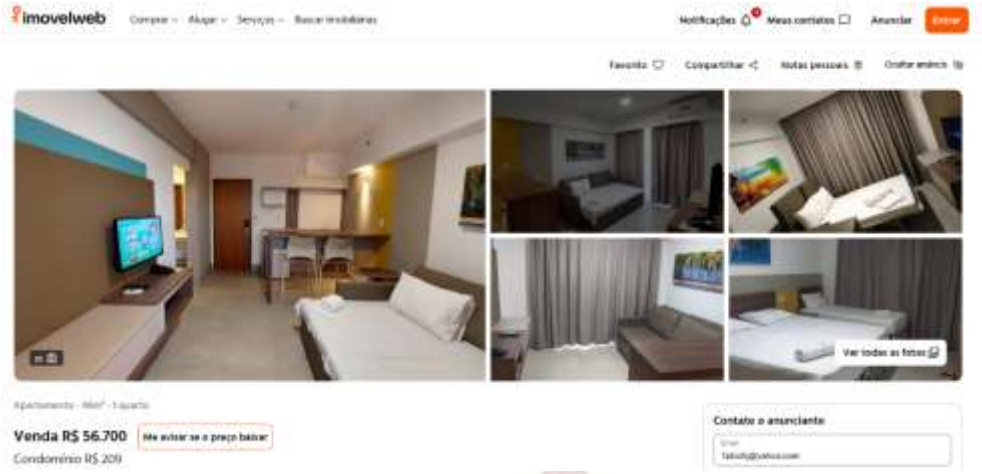
Imóvel comparativo nº 2



https://www.cardinali.com.br/comprar/Olimpia/Apartamento/Apartamento/Parque-do-Sol/209165

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código yHHSxudb.

Imóvel comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-46-m-por-r$-56.700-00-olimpia-3009546910.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=14

O imóvel comparativo nº 1 indica o valor de **m2 R$ 1.063,83;**
O imóvel comparativo nº 2 indica o valor de **m2 R$ 1.382,98;**
O imóvel comparativo nº 3 indica o valor de **m2 R$ 1.206,38;**

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados é de **R$ 1.217,53 (um mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e três centavos). Por motivos de arredondamento, consideramos no nosso levantamento o valor de R$ 1.250,00 (um mil, duzentos e cinquenta reais) por metro quadrado.**

FÁBIO HENRIQUE DE JESUS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 306964 CNAI 53816

4 – Valor do imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como o fator de homogeneização e utilizando imóveis semelhantes ao imóvel objeto do estudo e arredondado os valores, constatamos que o imóvel avaliado possui preço de mercado de **R$ 58.750,00 (cinquenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais) cada cota, totalizando R$ 117.500,00 (cento e dezessete mil e quinhentos reais) para as duas matrículas.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código yHHSxudb.

(47m² de área privativa X R$ 1.250,00)
=
R$ 58.750,00
X 2
R$ 117.500,00
(cento e dezessete mil e quinhentos reais)
Março de 2026

Atenciosamente,

Fábio Henrique De Jesus
CRECI SP 306.964F
04 de março de 2026

FÁBIO HENRIQUE DE JESUS
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI SP 306964 CNAI 53816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código yHHSxudb.

COMPARATIVO DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

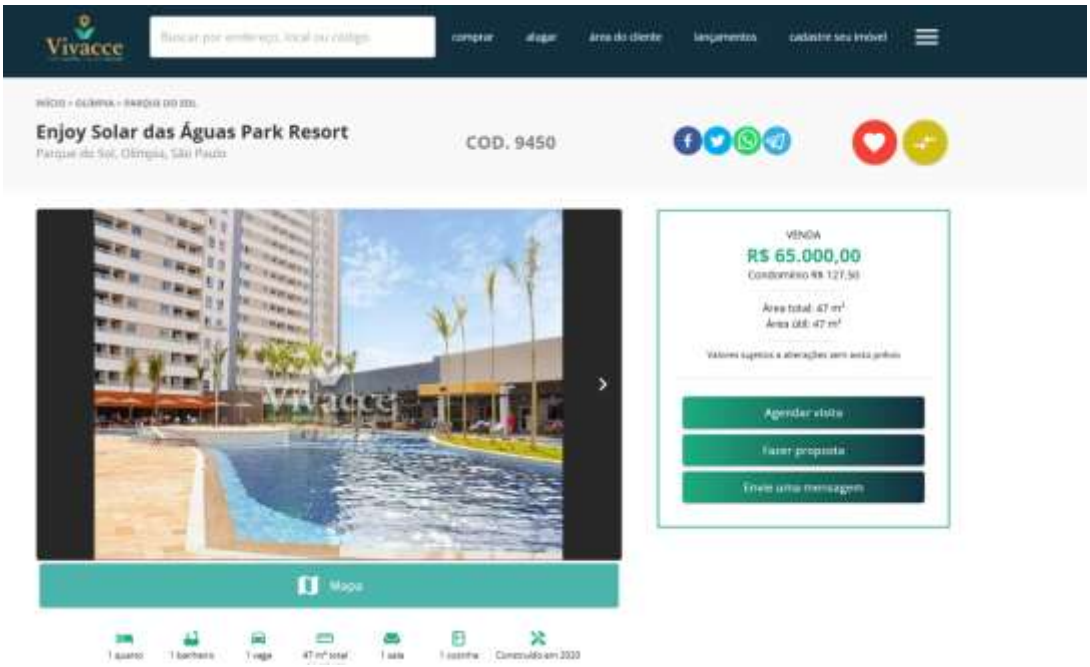
IMÓVEL AVALIANDO: Uma cota de um apartamento comercial habitacional de número T207, localizado no Térreo II, do bloco A do Condomínio Solar das Águas Park Resort. localizado na Av. Caminho do Sol 650 – Parque do Sol, Olímpia - SP, 15405-435

INTERESSADO: Paulo Eduardo Rossi sob Processo nº 0000080-51.2023.8.26.0165, sob trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Dois Córregos/SP.

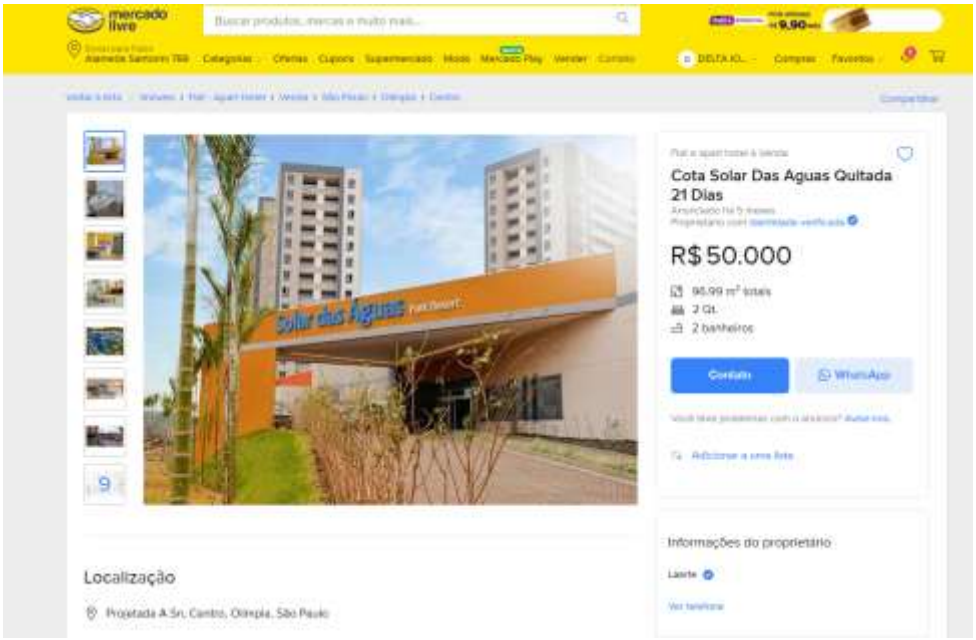
FINALIDADE DO PARECER: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda.

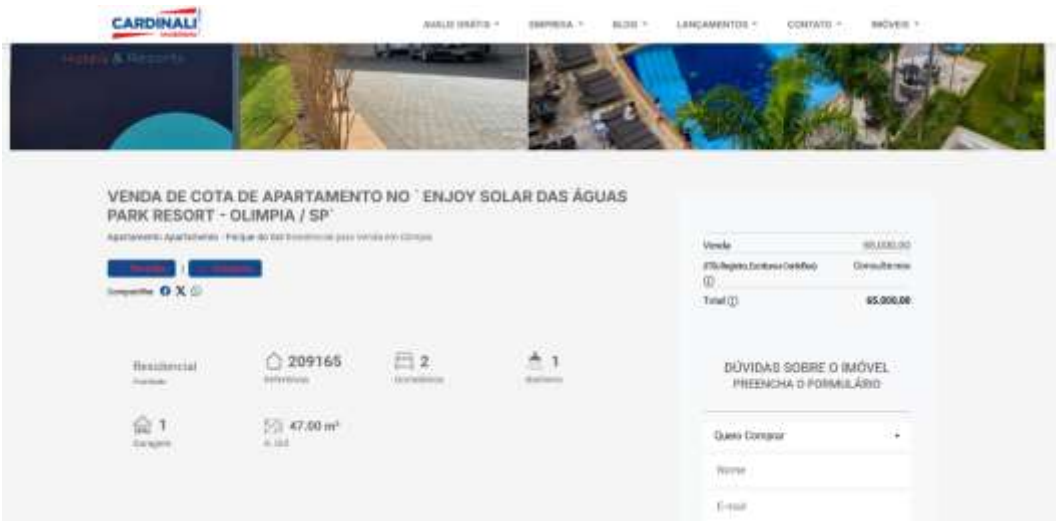
REGISTRO: CRI 92.540 e 92.541 do Oficial de registro de imóveis de Olímpia - SP

PESQUISA DE MERCADO:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código vSyOn8c4.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código vSyOn8c4.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Valor obtido pela média de pesquisa de mercado realizada na região do imóvel avaliando podendo variar 10% (dez pontos percentuais) para mais ou para menos. Portanto, para os objetos de ambas as matrículas, o valor total é de **R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**

MÉTODO UTILIZADO: Visando analisar o comportamento do mercado imobiliário da região, conforme suas variações, utilizamos o "Método comparativo de mercado", com base na média dos valores obtidos por meio dessa pesquisa de mercado.

São Paulo, 04 de março de 2026

_____

Priscila Da Silva

Corretor de Imóveis – CRECI 191.303F SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL CORREA VIDEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 09:53 , sob o número WDCR26700022762
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código vSyOn8c4.