

web
direta

Tecnologia Imobiliária

**Avaliação Mercadológica
Residencial Muritinga I
Rua Muritinga, nº 441, residência 4
Vila Floresta - Santo André/SP.**

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1022515-67.2021.8.26.0554

IMÓVEL AVALIADO

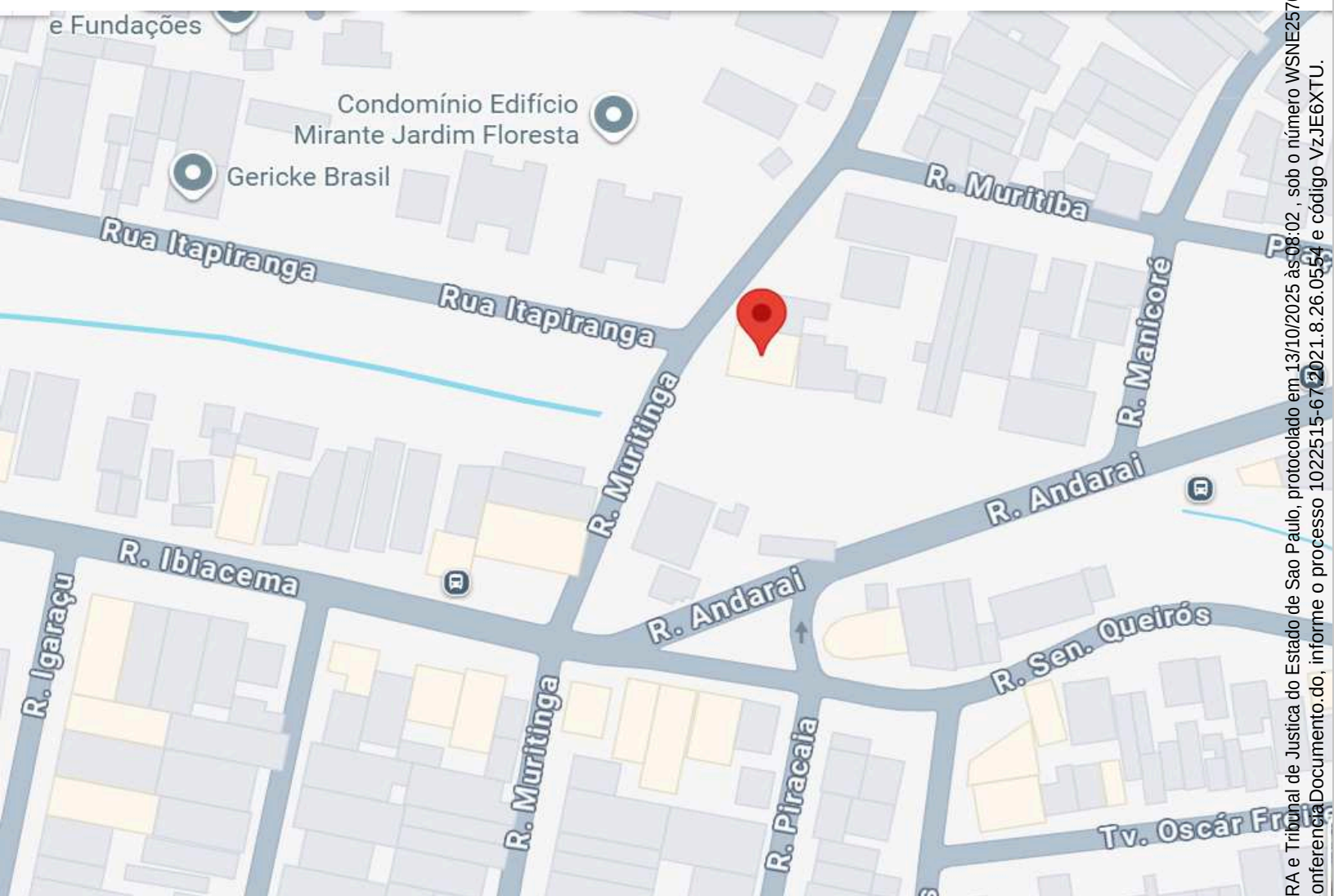
Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 145.509		
Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP		
Área privativo: 89,07m ² - Área comum de divisão não proporcional: 13,75m ² - Área comum de divisão proporcional: 51,53m ² - Área total: 154,36m ²		
Endereço: Rua Muritinga	Nº: 441	
Complemento: apartamento 4	Bairro: Vila Floresta	
CEP: 09050-040	Cidade: Santo André	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	----------------	---	---------------	---	------------------	---	--------------

FRENTE DO IMÓVEL





CAPA DA MATRÍCULA

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André fls. 167

 O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0145509-33

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA: **145.509** FOLHA: **1** Santo André, 12 de julho de 2.016

Imóvel:- Residência 04 localizada no segundo pavimento do empreendimento denominado **Residencial Muritinga I**, com entrada pelo número 441 da Rua Muritinga. Possui a área privativa de 89,0778m²; área comum de divisão não proporcional de 13,7500m² (correspondente a vaga p/auto 04 na garagem); área comum de divisão proporcional de 51,5397m², perfazendo uma área total construída de 154,3675m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,2506 ou 25,06%. Esta unidade tem direito ao uso exclusivo de parte da cobertura correspondente aos seus limites no pavimento inferior. O Residencial Muritinga I foi construído em um terreno constituído por parte do lote nº. 04 da quadra nº. 07, na Vila Floresta, com área de 283,66m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 142.584.

Proprietário:- PLÍNIO MARCOS DE JESUS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira de identidade RG nº. 44.881.394-4/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 390.160.168-64, residente e domiciliado na Rua Arara Azul, nº. 19, nesta cidade.

Registros anteriores:- Registros nºs. 01 (de 11 de Maio de 2.016), 05 e 10 na Matrícula nº. 142.584.

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 01, aos 25 de julho de 2.025 1110053F111553AV14550925H

Título prenotado sob nº. 571743, aos 18 de julho de 2.025.

Penhora

Por certidão passada aos 18 de julho de 2.025, pelo 4º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Beatriz Akemi Akiyama, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 102251567202118260554, onde figura como exequente MARLENE FERREIRA DE SOUZA, inscrita no CPF sob nº. 061.154.478-44; e como executado PLÍNIO MARCOS DE JESUS, já qualificado, cujo valor a dívida é R\$700.086,82, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, sendo o executado nomeado depositário do bem.

Andréa Mirabeti de Arruda
Escrevente Autorizada

Pag. 001/002
Certidão no último página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 25/07/2025 às 16:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022515-67.2021.8.26.0554 e código M6xW3165.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmáticos semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já previamente selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 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 a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Vila Floresta/ Santo André	Quartos: 02	Vagas: 02
Valor: R\$ 745.000,00	Área útil: 88 m²	Valor R\$/m²: R\$ 8.465,90	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-vila-floresta-176m2-RS745000/id-23805085/660565.html			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Muritinga, 343 - Vila Floresta, Santo André - SP	Quartos: 02	Vagas: 02
Valor:R\$ 589.000,00	Área útil: 104 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.663,46	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-2-quartos-mobiliado-vila-floresta-santo-andre-sp-104m2-id-2800764015/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Muritinga, Vila Floresta, Santo André - SP	Quartos: 02	Vagas: 02
Valor: R\$ 650.000,00	Área útil: 112 m ²	Valor R\$/m ² : R\$ 5.803,57	
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894764069/comprar/apartamento-2-quartos-vila-floresta-santo-andre?from_route=%22search_results%22&search_id=%227a3d7b03-5def-48fe-9ea7-195c0a587b49%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A12%2C%22personalization%22%3Atrue%7D			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 845.000,00 / 88 m² = R\$ 8.465,90m²

Amostra 2: R\$ 589.0000,00 / 104 m² = R\$ 5.663,46m²

Amostra 3: R\$ 650.000,00 / 112 m² = R\$ 5.803,57m²

(R\$ 8.465,90 + R\$ 5.663,46 + R\$ 5.803,57)/3 = R\$ 6.644,31m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 6.644,31m²

(seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e trinta e um centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*89,07 m² * R\$ 6.644,31m² = R\$ 591.809,04*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 591.809,04

(quinhentos e noventa e um mil, oitocentos e nove reais e quatro centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV do Código de Processo Civil, informamos que 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 e normalizadas que permitem 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, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 591.809,04 (quinhentos e noventa e um mil, oitocentos e nove reais e quatrocentavos)**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 09 de outubro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

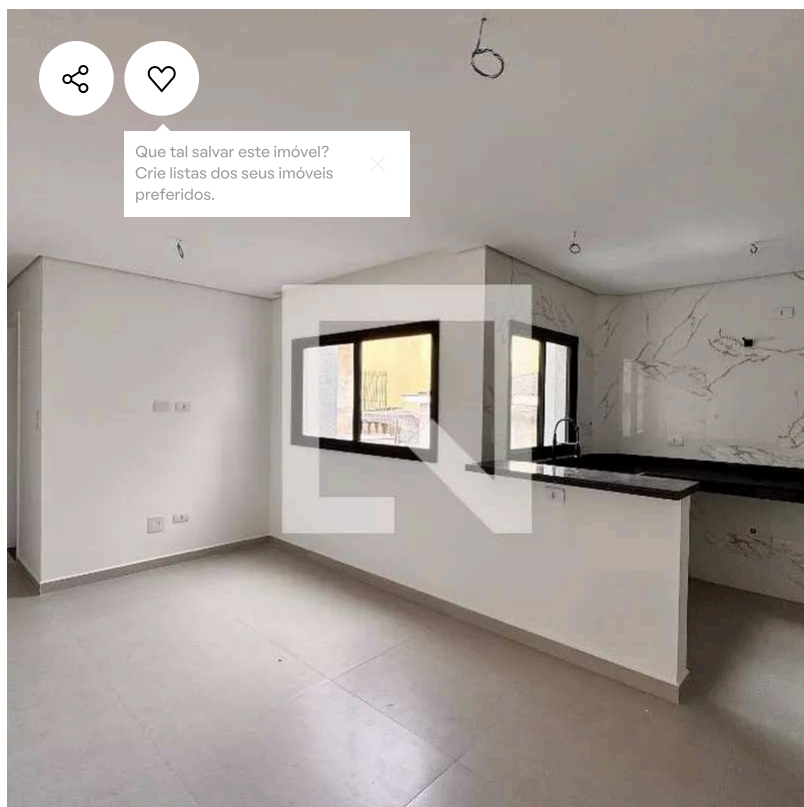
EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



Anúncio 30 Fotos Mapa



Home >

Brasil >

SP >

Santo André >

Vila Floresta >

Rua Muritinga

Venda

R\$ 745.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 215/mês IPTU R\$ 35

Cobertura



Rua Muritinga, Vila Floresta, Santo André/SP



Área útil

88m²

Área total

176m²

Quartos

2

Suites

1

Banheiros

2

Garagens

2

Cobertura com 2 dormitórios à venda, 176 m²- vila floresta - santo andré/sp

Descrição

Última atualização: 08/10/2025 às 11:25h | Ref: CO0129

Apartamento Cobertura Duplex, no bairro Vila Floresta/ Santo André.

Área: 88m².

2 dormitórios, podendo ser revertido para 3 dormitórios. Uma suite com planejados, ar condicionado nos quartos e sala, banheiro social, sala, cozinha americana, escada de mármore travertino, porcelanato anti-risco, janelas anti-ruído.

No piso superior espaço gourmet com churrasqueira, forno a lenha, sala, lavanderia fechada, banheiro, quintal aberto.

Água com aquecimento solar e a gás, cerca elétrica, câmeras, sótão com espaço grande. Com 2 vagas.



Contatar

WhatsApp

Condomínio: isento

Área da Cobertura: 88m²

Área do Apartamento: 88m²

Aceita Financiamento e FGTS.

Aproveite esta oportunidade e agende uma visita!

Área privativa

- | | |
|-------------------|--------------------|
| ✓ Ar Condicionado | ✓ Área de serviço |
| ✓ Churrasqueira | ✓ Cozinha |
| ✓ Lavanderia | ✓ Piso porcelanato |

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Eu posso visitar?

Aceita permuta?

Qual andar?

Me retorne no whatsapp!

Qual o valor do condomínio?

Tenho interesse, está disponível?

Escreva sua pergunta...

0/200

Enviar

Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

[Denunciar](#)



Ver parcelas

Anúncios na região do Vila Floresta!





Cobertura à venda

R\$ 650.000

112m² 2 quartos 2 vagas

Rua Muritinga

Vila Floresta, Santo André



Cobertura à venda

R\$ 650.000

112m² 2 quartos 2 vagas

Rua Muritinga

Vila Floresta, Santo André



Cobertura à venda

R\$ 689.000

120m² 2 quartos 2 vagas

Rua Muritinga

Vila Floresta, Santo André



Cobertura à venda

R\$ 650.000

112m² 2 quartos 2 vagas

Rua Muritinga

Vila Floresta, Santo André

Outros tipos de imóveis para vender em Santo André

[Apartamentos a venda em Santo André](#)

[Casas a venda em Santo André](#)

[Terrenos a venda em Santo André](#)

[Sala comercial a venda em Santo André](#)

[Casas em condomínio a venda em Santo André](#)

[Prédios a venda em Santo André](#)

[Galpões/Depósitos/Barracões a venda em Santo André](#)

[Casa comercial a venda em Santo André](#)

[Ponto comercial a venda em Santo André](#)

[Terreno comercial a venda em Santo André](#)

[Kitnets a venda em Santo André](#)

[Flats a venda em Santo André](#)

[Terrenos em condomínio a venda em Santo André](#)

[Chácaras a venda em Santo André](#)

Coberturas para vender nos bairros próximos

[Coberturas a venda no Jardim Bela Vista](#)

[Coberturas a venda na Vila Scarpelli](#)

[Coberturas a venda na Vila Valparaíso](#)

[Coberturas a venda no Jardim Paraíso](#)

[Coberturas a venda na Vila Príncipe de Gales](#)

[Coberturas a venda no Jardim Ocara](#)

[Coberturas a venda na Vila Gilda](#)

[Coberturas a venda no Jardim Bom Pastor](#)

[Coberturas a venda na Vila Alice](#)

[Coberturas a venda na Vila Pinheirinho](#)

[Coberturas a venda na Vila Boa Vista](#)

[Coberturas a venda na Vila Cecília Maria](#)

[Coberturas a venda na Vila Alzira](#)

[Coberturas a venda na Vila Helena](#)

[Coberturas a venda na Vila Linda](#)

[Coberturas a venda na Vila Assunção](#)

[Coberturas a venda na Vila Eldizia](#)

[Coberturas a venda no Jardim Stella](#)

[Coberturas a venda no Paraíso](#)

[Coberturas a venda no Jardim Alvorada](#)

Coberturas para vender nas Ruas próximas

[Coberturas a venda em Rua São Tomás](#)

[Coberturas a venda em Rua Doutor Messuti](#)

[Coberturas a venda em Rua Independência](#)

[Coberturas a venda em Rua Muritiba](#)

[Coberturas a venda em Rua da Fonte](#)

[Coberturas a venda em Rua Manicoré](#)

[Coberturas a venda em Rua Atibaia](#)

[Coberturas a venda em Rua Turiaçu](#)

[Coberturas a venda em Rua Almirante Tamandaré](#)

[Coberturas a venda em Rua Bela Vista](#)

[Coberturas a venda em Rua Rio Preto](#)

[Coberturas a venda em Rua Kowarick](#)

[Coberturas a venda em Rua Antônio Bastos](#)

[Coberturas a venda em Rua Padre Nunes](#)

[Coberturas a venda em Rua Igarapu](#)

[Coberturas a venda em Rua Paraguaçu](#)

[Coberturas a venda em Avenida João Ramalho](#)

[Coberturas a venda em Rua Iguatemi](#)

[Coberturas a venda em Rua Pedro Calmon](#)

[Coberturas a venda em Rua Guarani](#)

Institucional

- Quem somos
- Fale conosco
- Integradores parceiros
- Trabalhe conosco
- Cod. defesa do consumidor

Imóveis

- Imóveis novos
- Comprar imóveis
- Alugar imóveis
- Anunciar imóvel

Blog de Imóveis

- Decoração
- Dicas e Reformas
- Guias
- Melhores Bairros
- Mercado Imobiliário

Precisa de ajuda?

- Central de ajuda

Veículos

- Comprar carros
- Comprar motos
- Anunciar veículos
- Tabela FIPE

Blog de Veículos

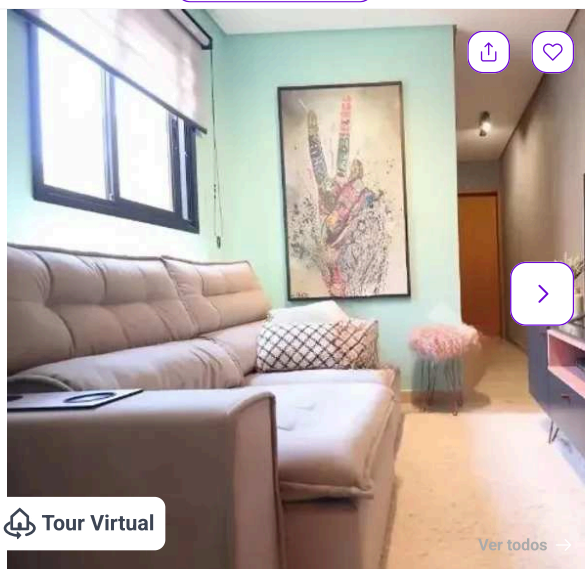
- Guia de Carros
- Guia de Motos
- Avaliações
- Notícias

Aplicativo disponível em:



Há uma história por trás de toda virada de chave. Quem procura, vira a chave para o seu sonho.

Chaves na Mão. Procurou, virou.



 82 imóveis cadastrados

Mobiliado	Aceita animais	Varanda	+31
-----------	----------------	---------	-----

 Saiba mais sobre o imóvel

🕒 Publicado há 7 meses, atualizado há 1 semana.

↗ Análise de preço

IPTU ⓘ
R\$ 21

 1 vaga

Todas as características 

Consideramos imóveis similares a esse para esta análise.

Insira seu telefone

Preço da venda

Conteúdo exclusivo do app

[Acessar análise completa](#)

Cobertura com 2 Quartos à venda, 104m² - Vila Floresta

(Código do anunciante: C013413 C | Código no Zap: 2800764015)

Cobertura Impecável à Venda no Bairro Vila Floresta em Santo André com 104m² de área útil
Possui 02 dormitórios sendo 01 suíte com ar condicionado; sala ampla para 02 ambientes
cozinha planejada com conceito aberto, banheiro social. Acesso interno para o piso

Mostrar descrição completa

(11) 97213-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 25 de abril de 2025, atualizado há 1 semana.

Equipe Laranjeiras

Creci: 261426-F-SP

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: cobertura, R\$ 589.000, Rua Muritinga, 343 - Vila Floresta, Santo André - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(11) 97213-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

Segurança em primeiro lugar!

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos, buscas e agendar visitas.

Acessar minha conta

Criar conta

Favoritos

Alerta de novos imóveis

Alugar

Comprar

Festival da mudança

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

-  Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
-  Não compartilhe seus dados pessoais;
-  Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 [Denunciar anúncio](#)

Segurança em primeiro lugar!

-  Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação;
-  Não compartilhe seus dados pessoais;
-  Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

 [Denunciar anúncio](#)

Cobertura com 2 Quartos à venda, 104m² - Vila Floresta

(Código do anunciante: C013413 C | Código no Zap: 2800764015)

Cobertura Impecável à Venda no Bairro Vila Floresta em Santo André com 104m² de área útil
Possui 02 dormitórios sendo 01 suíte com ar condicionado; sala ampla para 02 ambientes , cozinha planejada com conceito aberto, banheiro social. Acesso interno para o piso superior. Ficam todos os eletrodomésticos embutidos. Cobertura com área gourmet,

 Anúncio criado em 25 de abril de 2025, atualizado há 1 semana.



Equipe Laranjeiras
Creci: 261426-F-SP

 **Anunciante verificado pelo Zap por meio de reconhecimento facial**

 Nenhuma classificação 

 82 imóveis cadastrados

 Desde 31 de março de 2025

Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.

[Mais ofertas deste anunciante](#)

Precisa financiar?

O Zap te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)



Mais opções pra você achar a casa ideal.

[Ver imóveis](#)

Quem vê primeiro, sai na frente.

Crie um alerta e avisaremos assim que imóveis com o seu perfil entrarem no portal.

 [Criar alerta](#)



Equipe Laranjeiras 
Creci: 261426-F-SP



Anunciante verificado pelo Zap por meio de reconhecimento facial



Nenhuma classificação



Saiba mais sobre o(a) anunciante e suas ofertas disponíveis.



82 imóveis cadastrados



Desde 31 de março de 2025

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

Veja mais imóveis em Santo André, São Paulo

Imóveis para alugar em Vila Floresta

Imóveis à venda em Vila Floresta

Apartamentos à venda em Vila Floresta

Casas à venda em Vila Floresta

Casas de Condomínio à venda em Vila Floresta

Coberturas para alugar em Vila Floresta

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Vila Floresta

Lojas, Salões e Pontos Comerciais à venda em Vila Floresta

Sobrados à venda em Vila Floresta

Bairros próximos à Vila Floresta, Santo André

Coberturas à venda em Vila Floresta

Coberturas à venda em Vila Valparaíso

Coberturas à venda em Pinheirinho

Coberturas à venda em Bom Pastor

Coberturas à venda em Jardim Bom Pastor

Coberturas à venda em Vila Scarpelli

Coberturas à venda em Parque Bandeirante

Coberturas à venda em Vila Boa Vista

Coberturas à venda em Vila Gilda

Coberturas à venda em Jardim Bela Vista

Coberturas à venda em Boa Vista

Coberturas à venda em Jardim Paraíso

Coberturas à venda em Jardim Ocara

Coberturas à venda em Vila Alice

Coberturas à venda em Vila Príncipe de Gales

[Alugar](#)

[Comprar](#)

[Lançamentos](#)

[Descobrir](#)

[Alugar barato](#)

[Comprar barato](#)

[Simulador de financiamento](#)

Institucional

[Quer trabalhar conosco?](#)

[Ajuda](#)

[Blog](#)

[Guia dos Bairros](#)

[Guia de Cidades](#)

[Mapa do site](#)

[Mapa de condomínios](#)

[Regiões mais buscadas](#)

Anunciante

[Avaliação de imóveis](#)

[Anunciar imóveis](#)

[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)

[Anunciar como proprietário\(a\)](#)

[Política de Qualidade](#)

Redes Sociais

[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma marca do](#)



[Uma marca do](#)


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

4ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, SANTO ANDRÉ-SP - CEP 09015-080

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DESPACHO

Processo Digital nº: **1022515-67.2021.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Marlene Ferreira de Souza**
 Executado: **Plinio Marcos de Jesus**

Conclusão: Em 30 de julho de 2026, faço estes autos conclusos ao
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARTA OLIVEIRA DE SA

Vistos.

Homologo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo de avaliação imobiliária juntado aos autos, elaborado com base em três pareceres mercadológicos, fixando o valor do bem penhorado em **R\$ 661.333,33 (seiscentos e sessenta e um mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**, correspondente à média aritmética das avaliações apresentadas, valor que servirá de parâmetro para a alienação judicial.

Para a realização da alienação judicial do bem penhorado, conforme requerido pela exequente, nomeio como leiloeira oficial **SILVANIA BALBO SOARES** (cadastro conhecido da serventia), que deverá aceitar o encargo e adotar as providências necessárias à realização do leilão, observando o disposto nos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil.

No prazo de 20 (vinte) dias, deverá a leiloeira apresentar minuta do edital, indicando as datas designadas para o primeiro e o segundo leilões, bem como informar a este Juízo as demais providências necessárias ao regular prosseguimento da expropriação.

Incumbirá à leiloeira promover as intimações previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, inclusive do executado e, havendo identificação nos autos, **dos atuais ocupantes do imóvel**, cientificando-os da realização da alienação judicial, sem prejuízo das intimações que competirem à serventia.

Providencie a serventia a inclusão da leiloeira oficial e de seu patrono, **Dr. Eliel Miquelin, OAB/SP nº 109.374**, no cadastro de partes e representantes do sistema, para fins de recebimento das intimações eletrônicas relativas aos atos processuais.

Após, cumpridas as providências e não havendo óbice superveniente, expeça-se o edital e prossiga-se com os atos expropriatórios até a efetiva realização do leilão.

Intime-se.

Santo André, 30 de julho de 2026.

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