



FUMIS EDUARDO
ADVOCACIA

AO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

Processo nº: 1018826-20.2018.8.26.0554

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HABITAT, já qualificado, neste ato representado por seu advogado abaixo assinado, nos autos da demanda em epígrafe, vem, respeitosamente, diante de V. Exa., expor e requerer o quanto segue.

Considerando a autorização desse D. Juízo, procede à juntada de três avaliações imobiliárias do imóvel penhorado (R\$ 1.075.000,00 / R\$ 1.080.000,00 e R\$ 1.100.000,00). **A média das avaliações é de R\$ 1.085.000,00.**

Postula o Exequente pela homologação da avaliação do imóvel em R\$ 1.085.000,00.

Requer seja o Executado intimado, por sua advogada, para eventual manifestação, ressaltando que eventual discordância deverá vir acompanhada de documentos que a sustentem (avaliações, laudos, etc).

Termos em que,

Pede deferimento.

Santo André, 14 de maio de 2026.

ÁLVARO FUMIS EDUARDO
OAB/SP 330.926



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Venezuela, nº 519 – Apto 140, Condominio Habitat -
Vila Assunção, Santo André - SP

São Paulo 13 de maio de 2026

Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Condomínio Edifício Habitat.

1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

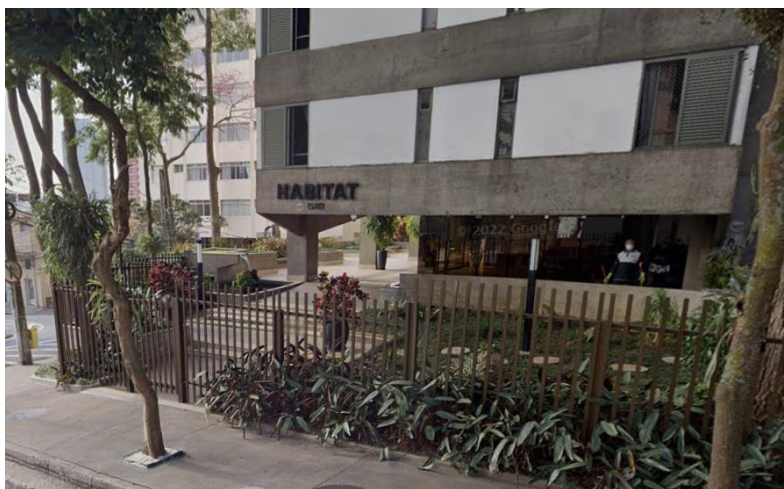
2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

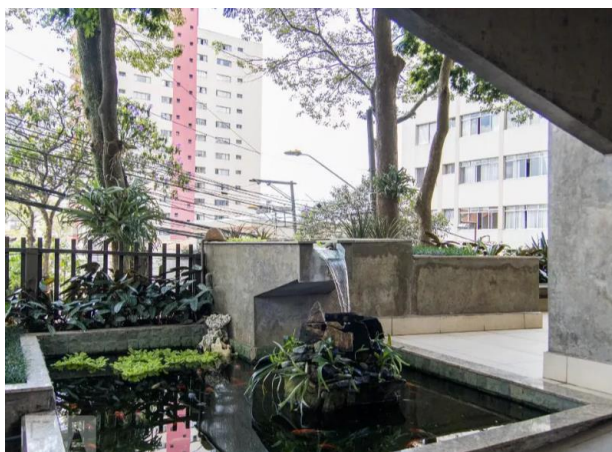
Um apartamento localizado no “Edifício Residencial Habitat”, que fica situado no bairro Vila Assunção, Santo André - São Paulo.

O imóvel registrado na matrícula nº 34.109 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP, descrito como apartamento nº 140, do 14º andar, tem área útil privativa de 193,55m², área comum de 70,16m², tendo assim uma área total de 263,71m². Contendo living com lavabo, hall interno, 04 (quatro) dormitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa e banheiro de apoio. O apartamento ainda conta com 2 vagas de garagem.

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do Condomínio



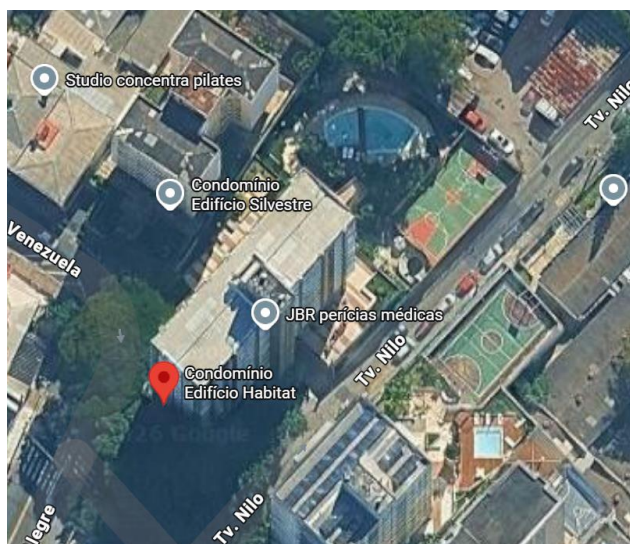
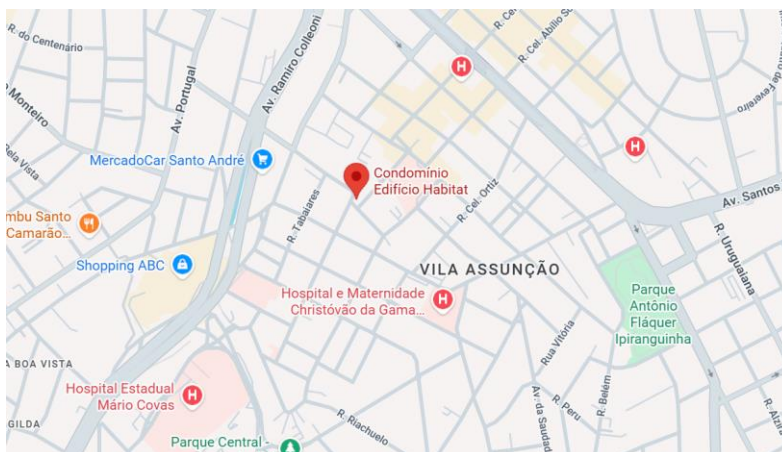
Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
 Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
 CRECI 197127-F | CNAI 35859

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O condomínio conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo à Avenida João Ramalho, 550m do Shopping do ABC.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Apartamento, também localizado no Edifício Residencial Habitat, com 200m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais);

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-200m-com-elevador-localizado-no-bairro-2969459774.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5

6.2 Referência 02

Apartamento, também localizado na Rua Venezuela, com 196m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais);

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-3009546460.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3

6.3 Referência 03

Apartamento, também localizado Rua Venezuela, com 200m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 1.190.000,00 (Um milhão, cento e noventa mil reais);

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-200-m-por-r\\$-3026754502.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-200-m-por-r$-3026754502.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1)

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais).

9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

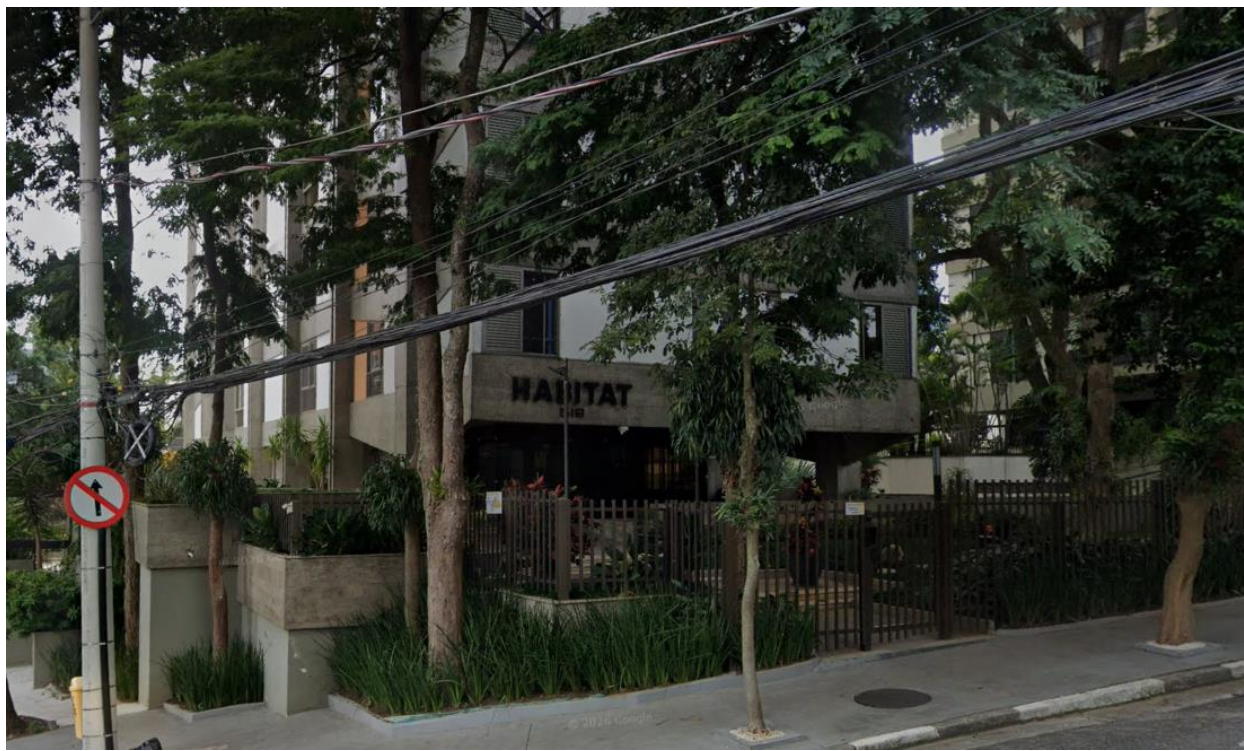
E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do condomínio

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 369/2026

Endereço do imóvel: Rua Venezuela, nº 519 – Apto 140

Vila Assunção

Santo André/SP

PO

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Condomínio Edifício Habitat.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

Um apartamento sob matrícula nº 34.109 localizado na Rua Venezuela, nº 519, Condomínio Habitat, situado na Vila Assunção, Santo André - SP. Inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP.

O imóvel em questão está identificado como nº 140 no 14º andar, com área útil de 193,55 metros quadrados, área comum de 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 263,719 metros quadrados, com direito ao uso de dois boxes de garagem.

CNM: 111005.2.0034109-68

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 34.109 FICHA 01

Santo André, 30 de Abril de 1982.

IMÓVEL:— O apartamento nº.140, localizado no 14º andar, do "Edifício Habitat", sito à Rua Venezuela, nº.519, nesta cidade, contendo living com lavabo, hall interno, 04 (quatro) dormitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa, e WC de empregada. Possui a área privativa de 193,55 metros quadrados, área comum de 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 263,719 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,03125 ou 31,59 metros quadrados, com direito ao uso de dois boxes de garagem. Considerando-se suas portas de entradas como frente confronta-se por esta, com o apartamento nº.141, hall social,

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

70

Imóveis referenciais

- Referência 01: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-centro-RS960000/id-24850703/>

Venda
R\$ 960.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 1.400/mês • IPTU R\$ 272

Área útil 198m² Quartos 4 Suítes 1 Banheiros 2 Garagens 1

Rua Venezuela, 519.
Centro, Santo André/SP

- Referência 02: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-santo-andre-com-garagem-190m2-venda-RS1330000-id-2866328107/?source=ranking%2Crp>

Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 190 m² por R\$...

Metragem 190 m² Quartos 4 Banheiros 2 Vagas 2

Mobiliado • Aceita animais • Piscina

Publicado há 3 meses, atualizado há 5 horas.

Localização
Rua Venezuela - Centro, Santo André - SP

Valores
Venda R\$ 1.330.000 Condomínio R\$ 1.800/mês IPTU R\$ 4.680

- Referência 03: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-194-m-por-r\\$-2991198743.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-4-dormitorios-a-venda-194-m-por-r$-2991198743.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12)

Apartamento · 194m² · 4 quartos · 2 vagas

Venda R\$ 1.100.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 1.622 · IPTU R\$ 193

Publicidade
QuintoAndar Consórcio com 10% de cashback
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
[Simular agora](#)

Rua Venezuela, Centro, Santo André

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 1.075.000,00.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária - Dr. Alvaro Eduardo - 1018826-20.2018.8.26.0554-Patrício Orlando.docx

Documento número #69d90c33-c08e-4d4b-aa4d-4b17e7380aff

Hash do documento original (SHA256): 691a1ddca61918898b8fdbd0a1ee5c6f35272153849ed45d702c1b9062a9c6e3

Assinaturas

✓ **Patrício Orlando Figueroa Pinto.**

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 13 mai 2026 às 13:44:32

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

- 13 mai 2026, 13:32:48 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 69d90c33-c08e-4d4b-aa4d-4b17e7380aff. Data limite para assinatura do documento: 12 de junho de 2026 (13:32). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 13 mai 2026, 13:41:19 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
- 13 mai 2026, 13:41:19 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 13 mai 2026, 13:44:32 Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 53981a(...), vide anexo manuscript_13 mai 2026, 13-44-05.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 167.249.25.207. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0049879 e longitude -47.9351273. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1441.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 mai 2026, 13:44:32 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 69d90c33-c08e-4d4b-aa4d-4b17e7380aff.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 69d90c33-c08e-4d4b-aa4d-4b17e7380aff, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 13 mai 2026 às 13:44:32

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 53981a(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

manuscript_13 mai 2026, 13-44-05.png

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2026

TR

Tatiane RaymundoCorretora de imóveis
CRECI 140624-F**INTERESSADO:** Condomínio Edifício Habitat.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Venezuela, 519 – Vila Assunção, Santo André - SP**FOTO DA ENTRADA DO EDIFÍCIO****CARACTERÍSTICAS**

Apartamento de nº140, do 14º andar, localizado no “Edifício Habitat” que está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP, sob matrícula 34.109.

O imóvel tem uma área privativa de 193,55m², área comum de 70,169m², totalizando 263,719m² de área construída, com direito ao uso de 02 boxes de garagem.

Condomínio localizado em rua pavimentada e com fornecimento de energia elétrica, rede de água e esgoto. Coleta de lixo e infraestrutura básica. Além de comércio próximos e fácil acesso às principais vias da cidade via transporte público ou veículo próprio. Próximo à Av. Ramiro Colleoni.

TR

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Apartamento com 192m², localizado no mesmo condomínio Habitat, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 1.050.000,00;
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/895051135/comprar/apartamento-4-quartos-vila-assuncao-santo-andre>
- Referência 02: Apartamento com 198m², localizado no mesmo condomínio Habitat, com características semelhantes.
Anunciado a venda por R\$ 1.200.000,00;
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893181625/comprar/apartamento-3-quartos-centro-santo-andre>
- Referência 03: Apartamento com 199m², localizado no mesmo condomínio Habitat, com características semelhantes.
Anunciada a venda por R\$ 1.200.000,00;
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-andre-centro-239m2-RS1200000/id-33843361/>

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitenta mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 13 de maio de 2026

Tatiane Raymundo

Laudo de Avaliação - Dr. Alvaro Eduardo - 1018826-20.2018.8.26.0554 - Tatiane Raymundo.docx

Documento número #832fda62-4972-40e8-8610-b3691568f566

Hash do documento original (SHA256): 22c6355a29000041287c0039fad2fb98d3909b5e686539a14ea8e04babcb46a81

Assinaturas

✓ **Tatiane Raymundo**

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 13 mai 2026 às 15:41:56

Tatiane Raymundo

Tatiane Raymundo

Log

- 13 mai 2026, 13:41:31 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 832fda62-4972-40e8-8610-b3691568f566. Data limite para assinatura do documento: 12 de junho de 2026 (13:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 13 mai 2026, 13:42:15 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiap27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 13 mai 2026, 13:42:15 Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiap27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2.
- 13 mai 2026, 15:41:56 Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiap27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0a5638(...), vide anexo manuscript_13 mai 2026, 15-41-47.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 144.64.90.41. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 41.08978389176796 e longitude -8.635270390438055. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1441.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 mai 2026, 15:41:57 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 832fda62-4972-40e8-8610-b3691568f566.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 832fda62-4972-40e8-8610-b3691568f566, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 13 mai 2026 às 15:41:56

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0a5638(...)

Tatiane Raymundo
manuscript_13 mai 2026, 15-41-47.png

**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: **1018826-20.2018.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Habitat**
Executado: **Lucas Alves Gordo**

Conclusão: Em, 19 de maio de 2026 faço estes autos conclusos à
Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARTA OLIVEIRA DE SA

Vistos.

O exequente apresentou aos autos três avaliações imobiliárias referentes ao bem penhorado, indicando os valores de R\$ 1.075.000,00, R\$ 1.080.000,00 e R\$ 1.100.000,00, cuja média aritmética corresponde a R\$ 1.085.000,00, postulando a homologação da avaliação nesse montante.

Intime-se a parte executada, por intermédio de sua patrona constituída nos autos, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifeste-se especificamente acerca do valor atribuído ao bem penhorado.

Eventual discordância deverá ser adequadamente fundamentada e acompanhada de documentação idônea apta a demonstrar, de forma objetiva, a alegada inadequação do montante indicado pelo exequente, notadamente avaliações imobiliárias contemporâneas, parecer técnico, laudo subscrito por profissional habilitado ou outros elementos concretos de mercado, não se revelando suficiente mera insurgência genérica desacompanhada de suporte técnico mínimo.

Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, tornem os autos conclusos para análise do pedido de homologação da avaliação do imóvel.

Intime-se.

Santo André, 19 de maio de 2026.

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

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO**

Ref. Processo nº 1018826-20.2018.8.26.0554

LUCAS ALVES GORDO, parte já devidamente qualificada no processo acima referenciado, vem respeitosamente por intermédio de seu novo Procurador informar e requerer o que segue:

1. O requerido está nesse ato providenciando a juntada aos autos de 3 (três) **Laudos de Avaliações**, nos quais estão sendo apresentados os reais valores de mercado do seu imóvel Matrícula nº 34.109.
2. A média aritmética a que se chega com essas avaliações é o valor de **R\$ 1.273.330,00 (um milhão duzentos e setenta e três mil trezentos e trinta reais)**, chegando, portanto, à uma significativa diferença de **R\$ 188.330,00 (cento e oitenta e oito mil trezentos e trinta reais)**.
3. Deve ser levado em consideração por Vossa Excelência o fato que o requerido apresenta Laudos feitos por profissionais tão gabaritados quanto os do requerente, cujos elementos que serviram na análise são praticamente os mesmos. Logo, essa tão grande diferença não deve ser ignorada.
4. Requer, portanto, que seja ordenada por Vossa Excelência avaliação feita por profissional de confiança desse juízo, a fim de ser obtido um preço justo e realmente compatível do imóvel com o valor de mercado conforme apresentado pelo requerido.
5. Outrossim, o requerido aproveita a ocasião para juntar a esses autos o **SUBSTABELECIMENTO** dos poderes ao seu novo Procurador na presente lide.

Nesses termos pede deferimento.

Santo André, 16 de junho de 2026.

Dr. JERÔNIMO DE OLIVEIRA MACHADO
Advogado
OAB/SP nº 340271



Termo de Avaliação

SOLICITANTE: Lucas Alves Gordo

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Venezuela 519 apto 140, Vila Assunção, Santo André- Sp, Cep 09030-310

IMÓVEL: Apartamento com 4 dormitórios, 1 suíte, sala, copa, cozinha, área de serviço, 2 banheiros dispensa e 1 banheiro de empregada, e 2 vagas de garagem.

Descrição DO BEM: o apartamento n 140, localizado no 14º andar, do edifício Habitat, sito a Rua Venezuela, nº 519, nesta cidade, contendo living com lavado, hall interno, 4 dormitórios sendo 1 com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa e wc de empregada. Possui 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 263,719 metros quadrados, correspondendo uma fração ideal no todo no terreno igual 0,03125 ou 61,59 metros quadrados, com direito a 2 box de garagem de acordo com o registro n 34.109 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

INFRAESTRUTURA: Condomínio piscina adulto, piscina infantil, salão de festas, playground e quadra esportiva.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.270.000,00 (um milhão duzentos e setenta mil reais)

Valor acima considerado para efeitos de mercado, considerando as condições gerais do imóvel tais como conservação, e localização.

Rua Casper Libero 924,Paulicéia- Sbc
Site: www.vpimoveis.com
E-mail: viviane@vpimoveis.com

Fotos do apartamento



Rua Casper Libero 924,Paulicéia- Sbc
Site: www.vpimoveis.com
E-mail: viviane@vpimoveis.com



*Rua Casper Libero 924,Paulicéia- Sbc
Site: www.vpimoveis.com
E-mail: viviane@vpimoveis.com*



Fotos da área comum



Rua Casper Libero 924, Paulicéia- Sbc
Site: www.vpimoveis.com
E-mail: viviane@vpimoveis.com



São Bernardo do Campo, 12/06/2026

Viviane Pascoaleto
Corretora de imóveis
Creci 195891F

*Rua Casper Libero 924,Paulicéia- Sbc
Site: www.vpimoveis.com
E-mail: viviane@vpimoveis.com*

Avaliacao Rua Venezuela docx

Código do documento 650f7373-8f4d-422d-9989-03fdb0433ddc



Assinaturas

Viviane Aparecida Pascoaleto Donnangelo
viviane@vpimoveis.com
Assinou

viviane.aparecida.pascoaleto.donnangelo

Eventos do documento

12 Jun 2026, 16:27:16Documento 650f7373-8f4d-422d-9989-03fdb0433ddc **criado** por VIVIANE APARECIDA PASCOALETTO DONNANGELO (4a23220f-7f89-4b76-baf3-8ee5135a0540). Email: viviane@vpimoveis.com. - DATE_ATOM: 2026-06-12T16:27:16-03:00**12 Jun 2026, 16:28:32**Assinaturas **iniciadas** por VIVIANE APARECIDA PASCOALETTO DONNANGELO (4a23220f-7f89-4b76-baf3-8ee5135a0540). Email: viviane@vpimoveis.com. - DATE_ATOM: 2026-06-12T16:28:32-03:00**12 Jun 2026, 16:28:49**VIVIANE APARECIDA PASCOALETTO DONNANGELO **Assinou** (4a23220f-7f89-4b76-baf3-8ee5135a0540) - Email: viviane@vpimoveis.com - IP: 187.90.195.100 (ip-187-90-195-100.user.vivozap.com.br porta: 54674) - **Geolocalização: -23.668724263521778 -46.590890854725245** - Documento de identificação informado: 319.561.948-27 - DATE_ATOM: 2026-06-12T16:28:49-03:00

Hash do documento original

(SHA256):f3857fff43f9ed5e9efc357130f19830ad217c29460767660cff29151771c08a

(SHA512):c6897e6a051c0148b8299db21918e51a758dc9a8fd17cb7a7482780e6a24aed4965e6a8054a2ed230729547102fadd7ef28f39279d4ddf3fb74c9e0e877dd416

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign****Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A presente avaliação tem por objeto o imóvel localizado na **Rua Venezuela, 519, apt. 140** situado no **Vila Assunção – CEP: 09030-310**, perímetro urbano do município de **Santo André**, Estado de São Paulo, matrícula 34109 ficha 01 de propriedade e a pedido do Sr. **LUCAS ALVES GORDO**.

O imóvel é composto por uma **edificação residencial com área construída de 263,71 m², área privativa 193,55 m²**, com living com lavabo, hall interno, 04 dormitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, dispensa, e wc de empregada, 02 vagas de garagem, área social contendo, área de festas, área infantil, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, gaz encanado, e água aquecida a gaz com duchas.



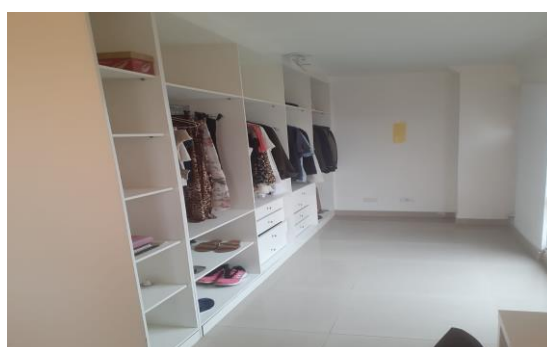
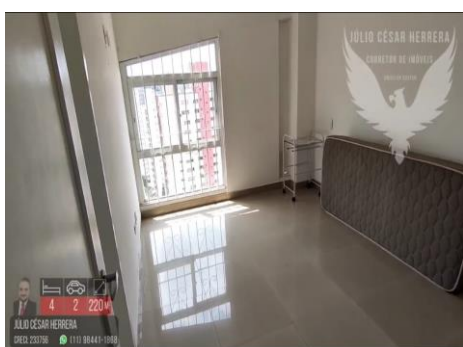
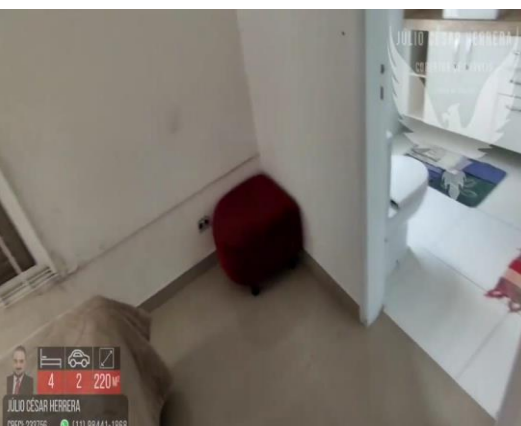
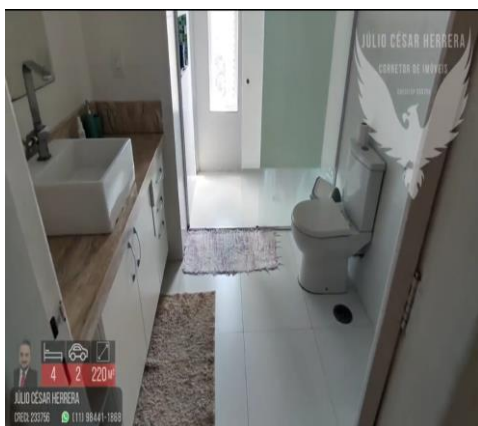
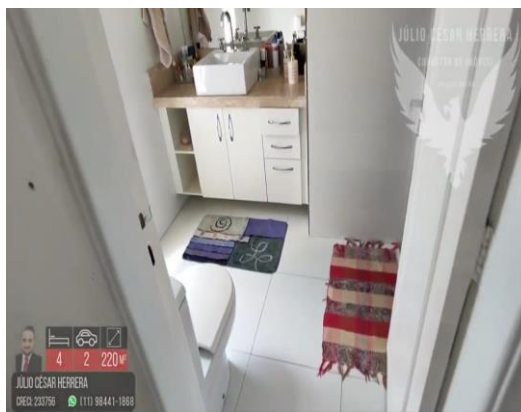
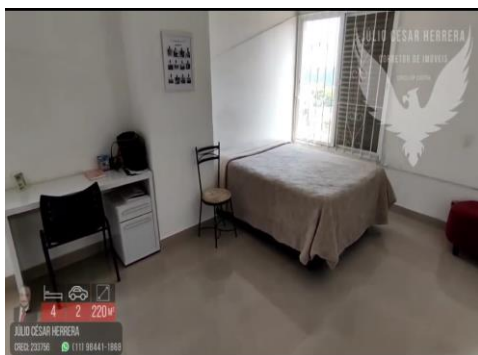
VISTA AÉREA DO IMÓVEL



SALA DE TV E SALA DE JANTAR



COSINHA E ÁREA DE SERVIÇO



QUARTOS



ÁREA SOCIAL

A avaliação foi realizada pelo **Sr. Edinei da Silva Leme, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/SP sob o nº 251.848**, com base em critérios técnicos de mercado:

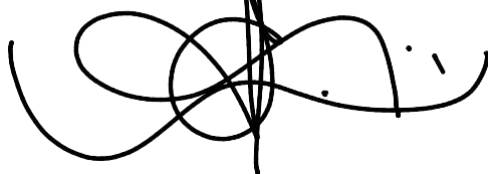
Dessa forma, o valor estimado do imóvel resulta da seguinte composição:

1. **R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).**

Contudo, para efeitos de mercado e considerando as condições gerais do imóvel, liquidez, conservação e localização, estima-se o **valor total de avaliação em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).**

, valor este que reflete a média praticada em imóveis de características similares na região.

Santo André/SP, 09 de junho de 2026



EDINEI DA SILVA LEME

Corretor de Imóveis – CRECI/SP nº 251.848

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A presente avaliação tem por objeto o imóvel a pedido do Sr. **LUCAS ALVES GORDO**.

Descrição Do Imóvel: o apartamento n 140, localizado no 14º andar, do edifício Habitat, sito a Rua Venezuela, nº 519, nesta cidade, contendo living com lavado, hall interno, 4 dormitórios sendo 1 com banheiro privativo, um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa e wc de empregada. Possui 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 263,719 metros quadrados, correspondendo uma fração ideal no todo no terreno igual 0,03125 ou 61,59 metros quadrados, com direito a 2 box de garagem de acordo com o registro n 34.109 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André.

INFRAESTRUTURA: Condomínio piscina adulto, piscina infantil, salão de festas, playground e quadra esportiva, gás encanado e agua aquecida

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais)

Critérios de Avaliação

A avaliação foi realizada considerando:

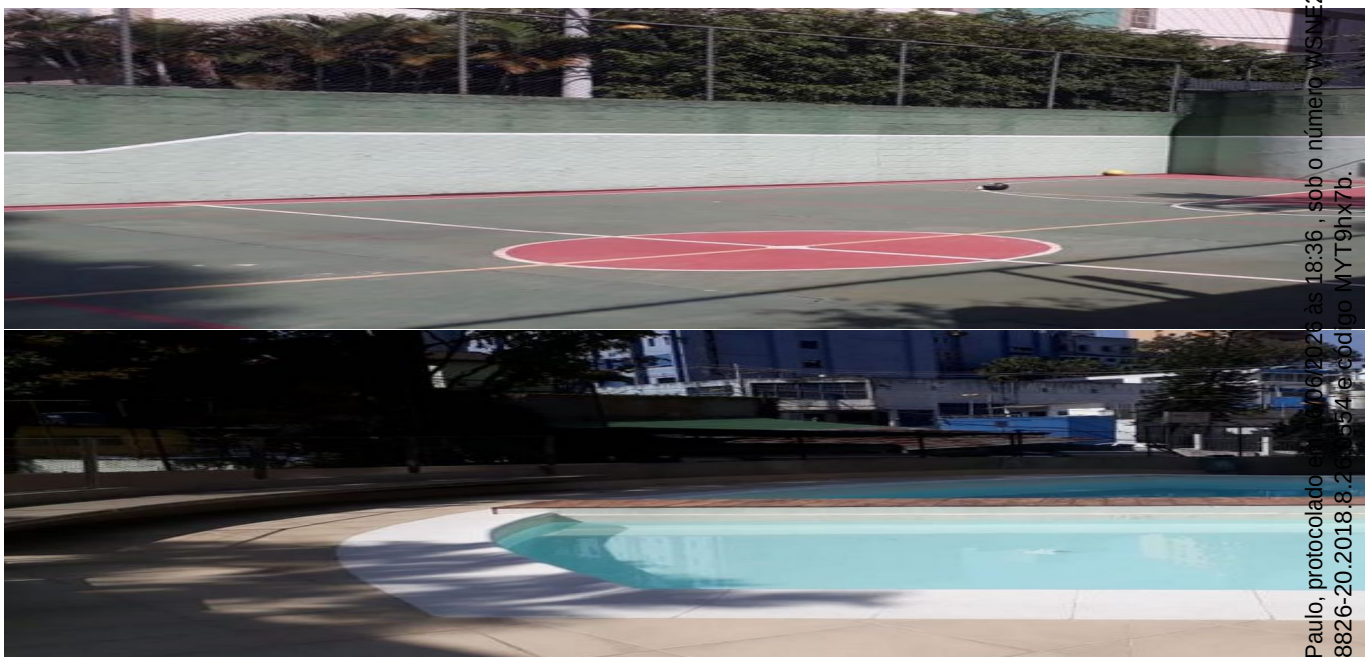
- * Localização do imóvel;
- * Área do terreno e área construída;
- * Estado de conservação;
- * Valores de mercado de imóveis semelhantes na região;
- * Condições de oferta e procura.

Imagens do imóvel









Conclusão

O valor informado representa uma estimativa de mercado na data desta avaliação, podendo sofrer alterações em razão das condições econômicas e do mercado imobiliário.

São Bernardo do Campo, 16 de Junho de 2026.

Leonardo Consoni Blanco

Creci 311002



FUMIS EDUARDO
ADVOCACIA

AO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

Processo nº: 1018826-20.2018.8.26.0554

CONDOMINIO EDIFÍCIO HABITAT, nos autos da demanda em epígrafe, proposta a **LUCAS ALVES GORDO**, vem, respeitosamente, diante de V. Exa., manifestar-se nos termos que seguem.

Tomando conhecimento da manifestação e documentos de fls. 462/479, o Exequente manifesta concordância com as avaliações do Executado no valor de R\$1.273.330,00.

Requer seja tal valor homologado para efeito de avaliação, bem como seja determinada a alienação judicial dos direitos sobre o imóvel. Indica-se, para tal mister, a ZUK (Dora Plat), devidamente habilitada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Santo André, 31 de julho de 2026.

ÁLVARO FUMIS EDUARDO
OAB/SP 330.926




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: **1018826-20.2018.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Habitat**
 Executado: **Lucas Alves Gordo**

Conclusão: Em 03 de agosto de 2026, faço estes autos conclusos à
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARTA OLIVEIRA DE SA

Vistos.

Homologo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, as avaliações imobiliárias de fls. 462/479, fixando, para fins de alienação judicial, o valor do bem penhorado em **R\$ 1.273.330,00 (um milhão, duzentos e setenta e três mil, trezentos e trinta reais)**, considerando a concordância manifestada pelo exequente.

Defiro o pedido de alienação judicial dos direitos sobre o imóvel.

Para o leilão do bem penhorado, nomeio a leiloeira oficial **SILVANIA BALBO SOARES** (com endereço conhecido do cartório), que deverá adotar as providências necessárias à realização da alienação judicial, comunicando a este Juízo, no prazo de 20 (vinte) dias, a data, horário e local designados para a realização das praças.

Deverá a leiloeira nomeada providenciar a intimação do executado e dos demais interessados acerca das praças designadas, observadas as disposições dos artigos 886 e seguintes do Código de Processo Civil.

Providencie a serventia a inclusão da leiloeira **SILVANIA BALBO SOARES** e de seu advogado, **Dr. Eliel Miquelin, OAB/SP nº 109.374**, no cadastro de partes e representantes do sistema, para fins de intimação dos atos praticados nos autos.

Intime-se.

Santo André, 03 de agosto de 2026.

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