


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8951, Santos-SP - E-mail: upj1a3jecsantos@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0008819-83.2023.8.26.0562
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel
Exequente:	Aldina Paulos Tavares Paraduca, 24668205877
Executado:	Andre Luiz Guimarães Faro e outro, 21412974860

 Juiz de Direito: Dr. **Bruno Nascimento Troccoli**

Vistos.

Antes de tudo, **certifique-se** o resultado da comunicação da penhora levada a efeito sobre o imóvel, juntando-se aos autos cópia da matrícula imobiliária com a averbação respectiva.

Quanto ao mais, a fim de que o feito possa prosseguir:

1) a matrícula imobiliária juntada às fls. 118/119 aponta a existência de co-propriedade do imóvel da executada Heleni com **Alexandre de Araújo Faro**, o qual deverá ser regularmente intimado da penhora. Diante disso, deverá a parte exequente indicar nos autos seu respectivo endereço atualizado, a fim de que seja intimado da constrição.

Com a juntada da informação aos autos, **expeça-se** a competente carta de intimação.

2) para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, **servindo a média como referência**.

3) deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

4) por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Para as providências acima elencadas, concedo o prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de extinção.

Intime-se.

Santos, 11 de fevereiro de 2026.



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo:

Número: 0008819-83.2023.8.26.0562

Registro Matrícula:

Número: 13.369

Cartório:

2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos

Localização do imóvel:

Endereço: Avenida Doutor Eptácio Pessoa, nº 571, apartamento 82. Bairro: Ponta da Praia. Santos/Sp. Cep.: 11030-603

Descrição:

Localizado na Avenida Doutor Eptácio Pessoa, nº571, esquina com a Avenida Coronel Joaquim Montenegro, apartamento ° 82, no 7º andar ou 8º pavimento, do Edifício President, o imóvel possui uma sala, 2 dormitórios com armários embutidos, banheiro completo, cozinha, w c., dormitório de empregada com armário embutido e terraço de serviço, abrangendo a área de 110,80 m2 de construção, 87,26 m2 de área útil, e a parte ideal de 1,85% no terreno, confinando pela frente e pelos fundos com a área do condomínio, de um lado com a área de circulação, caixa dos elevadores e o apartamento 81, e de outro lado com o apartamento 83, construído o edifício em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial.

Fundamentação:

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Pesquisas em Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653-1.

Conclusão:

Considerando imóveis semelhantes, localização, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponível. As áreas pesquisadas e mencionadas são meramente enunciativas e dados cadastrais atualizados localizados nos órgãos públicos. O interessado deverá verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações necessárias.

Média do valor do metro quadrado: R\$ 5.157,00

Valor final homogeneizado: R\$ 450.000,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

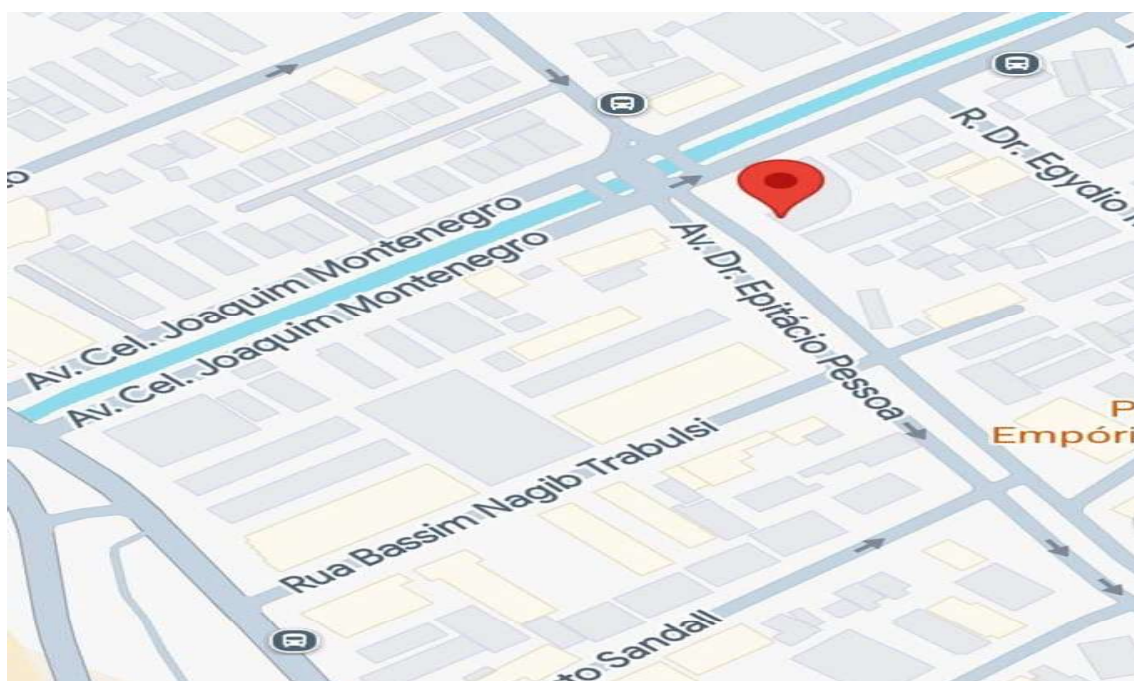
(Foto da fachada e mapa da localização)

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



TATI DORAND
11.985331958
CRECI 258260

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo de Avaliação Mercadológica

PROCESSO: 0008819-83.2023.8.26.0562

Data: 18 de fevereiro de 2026

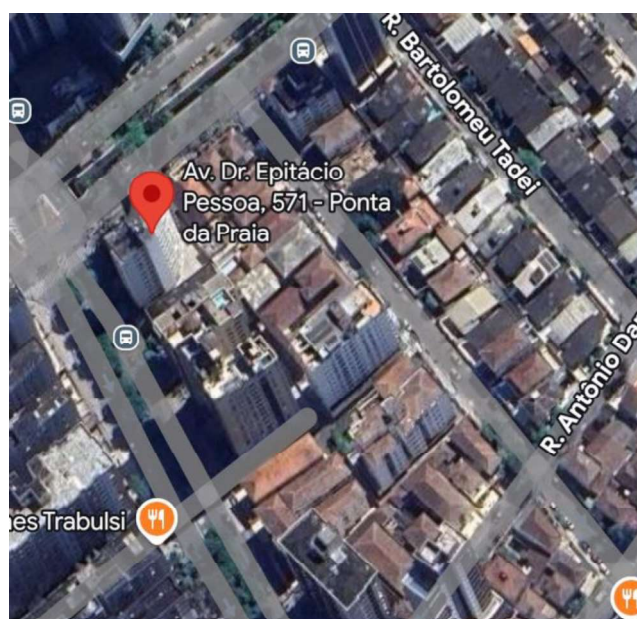
Propósito da Avaliação

Este laudo tem como finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel, servindo como referência para eventuais negociações imobiliárias. A avaliação foi conduzida com base em normas técnicas e na legislação vigente, com a NBR 14.653 da ABNT, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos.

Informações do Imóvel:

- **Endereço:** Avenida Doutor Eptácio Pessoa, 571 apartamento 82 – Ponta da Praia, Santos/SP.
- **Matrícula:** A descrição do imóvel consta na matrícula 13.369 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. A certidão da matrícula possui fé pública, conforme a Lei de Registros Públicos.
- **Área útil:** 87,26m²

FOTOS DA FACHADA E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL.



Metodologia de Avaliação

A avaliação utilizou a metodologia comparativa direta, analisando dados de mercado de imóveis similares, como apartamentos no bairro e em áreas próximas. O valor foi obtido através da média do valor do metro quadrado na região, que é de aproximadamente R\$ 4.813,20 (quatro mil oitocentos e treze reais e vinte centavos).

Com base na análise e comparação com o mercado local, o valor de mercado para o imóvel é de **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**.

Observações Finais

O valor aqui apresentado é estimativa e pode sofrer variações devido às oscilações do mercado imobiliário e da economia. Este documento foi elaborado para fornecer um apoio confiável na tomada de decisões.

ANDRÉ ALBUQUERQUE DE ARAUJO

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI: 306236



TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo número: 0008819-83.2023.8.26.0562

Imóvel: Avenida Doutor Epitácio Pessoa, nº 571 - Apartamento 82 – Edifício President - Ponta da Praia - Santos/SP – CEP : 11030-603

1. Finalidade da Avaliação

O presente laudo tem como objetivo identificar o valor de mercado do imóvel acima descrito, para fins de referência em eventuais transações imobiliárias, respaldado em normas técnicas e legislação aplicável.

2. Fundamentação Legal e Técnica

- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 19, §1º, que assegura fé pública à certidão da matrícula;
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Art. 217, quanto à validade de documentos eletrônicos assinados digitalmente;
- NBR 14.653 (ABNT – Avaliação de Bens), que estabelece critérios técnicos para avaliação de imóveis urbanos;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, que dispõe sobre a emissão de parecer técnico de avaliação mercadológica por corretores de imóveis.

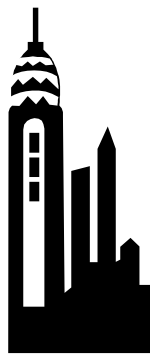
3. Metodologia Utilizada

O valor de mercado foi determinado através da metodologia comparativa direta de dados de mercado, considerando imóveis similares (casas, apartamentos e terrenos de padrão equivalente) localizados no bairro da Ponta da Praia e em regiões próximas.

4. Dados do Imóvel Avaliado

Descrição conforme matrícula nº 13.369 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Localizado na Avenida Doutor Epitácio Pessoa, nº 571, esquina com a Avenida Coronel Joaquim Montenegro, apartamento nº 82, no 7º andar ou 8º pavimento, do Edifício President, o imóvel possui uma sala, 2 dormitórios com armários embutidos, banheiro completo, cozinha, w.c., dormitório de empregada com armário embutido e terraço de serviço, abrangendo a área de 110,80 m2 de construção, 87,26 m2 de área útil, e a parte ideal de 1,85% no terreno, confinando pela frente e pelos fundos com a área do condomínio, de um lado com a área de circulação, caixa dos elevadores e o apartamento 81, e de outro lado com o apartamento 83, construído o edifício em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial.

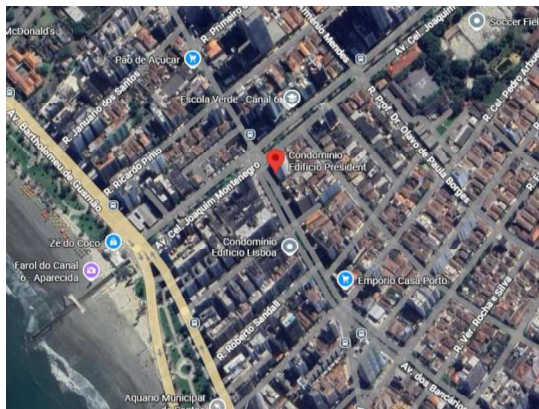


TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Foto da fachada e localização área do imóvel

Foto da fachada do imóvel

Foto aérea



5. Conclusão do Valor de Mercado

Após análise dos dados de mercado e comparação com imóveis de padrão equivalente, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel objeto desta avaliação é de aproximadamente:

Média do valor do metro quadrado na região = R\$ 5.615,00

Valor final homogeneizado = R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)

6. Considerações Finais

Este laudo foi elaborado de acordo com normas técnicas e legais, visando oferecer subsídio confiável para a tomada de decisões. O valor ora apurado representa uma estimativa de mercado sujeita às oscilações econômicas e imobiliárias.

São Paulo, 19/02/2026.

Edson Santos Torres
Corretor Avaliador – CRECISP 228.689

AV. 9 DE JULHO, 40 – CONJ. 13-F – BELA VISTA - SÃO PAULO- SP
CEP 01312-000 – FONE/FAX: 11982581081
WWW.TORRESASSESSORIA.COM.BR