

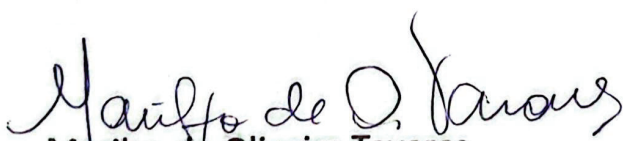
Santos, 27 de janeiro de 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avalia-se no presente o imóvel sito à Praça de 22 de Janeiro nº 336 apto 522, 5º andar - Edifício Jose Yázigi, São Vicente-SP.

O Imóvel está registrado com Matrícula 108004 folha 1 do livro 2 do Registro de Imóveis de São Vicente - Nelson Lobo Oficial.

Possui sala, cozinha com área de serviço, sem vaga de garagem, portaria 24 horas e elevador, com área útil de 33,93 m² e 2,20 m² de área correspondente a reserva, as quais somadas à área de uso comum totalizam 43,10 m² da construção. Como corretora de Imóveis cadastrada junto ao CRECI sob o número 167731F, ao analisar o referido imóvel, fazendo comparação ao mercado atual, bem como variações de valores, tem-se que a depender de detalhes de suas instalações e manutenção, seu preço pode variar entre o máximo 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e o mínimo de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).


Marilza de Oliveira Tavares

CRECI 167731F

Tel 13 99712-1512

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Neste documento se apresenta a avaliação do apartamento de número 522 do Condomínio Edifício José Yázigi, com endereço à praça 22 de Janeiro 336, em São Vicente-SP.

Seu cadastro junto ao Cartório de Registro de Imóveis tem o número 108.004. Por conta da impossibilidade de se adentrar ao imóvel, toma-se como parâmetro outros com a mesma numeração, além, claro, da apreciação de mercado local.

Assim, levando em conta tais parâmetros, avalio o referido imóvel em preço aproximado de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

São Vicente, 28/01/2026.



Rosemary Cristina Carvalho Prado

Contato: (13) 97414-5352

CRECI nº 174626-F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
1ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
 (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003742-38.2025.8.26.0590 - OPC**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício José Yázigi**
 Executado: **Evangelina Cordeiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Fls. 77: Intimado, o credor apresentou os laudos de corretores particulares às fls. 70/71, contendo as avaliações mercadológicas que variam de R\$ 140.000,00 à R\$ 160.000,00, conforme os peritos técnicos juntados.

Portanto, para a plena segurança do ato de penhora, esclareço que os valores indicados nos autos, foram apresentados com base no mercado imobiliário atual, havendo uma leve distorção entre os valores.

Desse modo, incumbe ao juiz definir o valor para o efeito de alienação do bem, ainda que seja para o efeito de arrematação. A arrematação se dá por valor não inferior ao da avaliação, qual seja, ao valor definido anteriormente pelo juiz.

Desse modo, delibero acerca do valor do imóvel.

Considerando a juntada dos pareceres técnicos/administrativos às fls. 70/71, tomo em conta a média das avaliações apresentadas pelo exequente, mais condizente com o valor de mercado, fixando, assim, o valor do imóvel em **R\$ 150.000,00**.

Embora o mercado imobiliário não siga fielmente o mercado financeiro, pode ser utilizado índice de correção monetária, visando atualizar a avaliação pela tabela prática do Tribunal de Justiça, sem que haja necessidade de nova avaliação.