


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
saocaetano2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1003019-87.2019.8.26.0565**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**
Executado: **Real Service Posto de Serviço Ltda e outros**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato negativo**
Oficial de Justiça: **Celina Izumi Hassegawa (29644)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 565.2026/002187-5 dirigi-me ao endereço: Rua Miguel Maldonado, 186 – Jardim São Bento – 02524-050 em 07.03.2026 às 09:30h e em 08.04 às 13:00h e não encontrei nenhum morador no local e, aí sendo, **DEIXEI DE PROCEDER À PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel residencial situado neste endereço pelo fato de não ter tido acesso ao interior do mesmo, o que prejudicou uma avaliação mais precisa. Certifico que nas diligências realizadas não encontrei ninguém no local; o imóvel casa estava com as janelas e portas fechadas e mesmo tocando a campainha diversas vezes, não apareceu ninguém e tampouco verifiquei alguma movimentação, inclusive a casa aparenta estado de abandono, com mato já crescendo no jardim da frente e não havia objetos pessoais nos locais visíveis. Certifico que dirigi-me à cabine do guardinha de rua (próximo ao imóvel de numeral 148), que se identificou como Damião e não forneceu maiores detalhes da rotina dos moradores por eles não contribuírem com o pagamento da segurança por eles oferecida, mas deu a entender que não vem com regularidade e nem informou data ou horário em que poderiam ser encontrados. Certifico que procurei então obter uma estimativa de valor em sites da internet e listo abaixo alguns imóveis nesta mesma rua ofertada pela: 1) Imobiliária Uehara, no valor de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) em área de 471m², resultando em **R\$ 3.820,00/ m²**; 2) site “chaves na mão” no valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) em área de 800m², resultando em **R\$ 2.875,00/ m²**; 3) Imobiliária Viva Real, no valor de R\$ 1.780.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta mil reais) em área de 419m², resultando em **R\$ 4.248,00/ m²** – com estas ofertas obtidas, cheguei a uma média no valor de R\$ 3.648,00 e multiplicado pela área total deste imóvel (477 m², segundo descrição no registro de imóveis às fls. 448 deste processo), chega-se ao valor de **R\$ 1.740.096,00 (um milhão, setecentos e quarenta mil e noventa e seis reais)** – ressaltando, por fim, que esta oficiala de justiça não possui conhecimentos técnicos especializados e tampouco pode verificar o estado do imóvel, sua área construída e vários outros fatores que devem ser levados em consideração numa avaliação precisa de um imóvel. Face o exposto, devolvo o r. mandado para os devidos fins de direito para apreciação pelo (a) MM. Juiz(a) do feito, colocando-me à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários. O referido é verdade e dou fé. Nada mais.

São Paulo, 08 de abril de 2026.

Número de Cotas: 01 J.P. – N. guia: 44.655 – Levantamento: R\$ 111,06


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
saocaetano2cv@tjsp.jus.br

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

1) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-casa-verde-471m2-RS1800000/id-30033991/> consulta realizada em 08.04.2026



Venda
R\$ 1.800.000 Ver parcelas

Condomínio R\$ - IPTU R\$ 18.075

Rua Miguel Maldonado, --, Casa Verde, São Paulo/SP

Área útil	Área total	Quartos	Suites	Banheiros	Garagens
419m²	471m²	4	3	7	4

Casa / Sobrado

Casa com 4 quartos à venda na Rua Miguel Maldonado, --, Casa Verde, São Paulo

Descrição

Última atualização: 02/04/2026 às 06:35h | Ref: UES469

Esta incrível casa à venda localizada na Casa Verde, São Paulo, oferece um espaço amplo com 419m² de área privativa. Com um projeto em declive, proporciona uma vista única e excelente iluminação natural, com 04 dormitórios sendo 03 suítes, 07 banheiros, cozinha, sala dois ambientes, área de serviço, quintal e 04 vagas de garagem coberto. A região da Casa Verde é conhecida por sua infraestrutura completa, com fácil acesso a comércio e serviços. Agende uma visita! Valores e disponibilidade sujeitos a alteração sem prévio aviso.

Área privativa

- ✓ Área de serviço
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Copa

Área comum

- ✓ Churrasqueira(s) coletiva(s)
- ✓ Piscina

2) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-sao-bento-800m2-RS2300000/id-40987980/> consulta realizada em 08.04.2026:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
saocaetano2cv@tjsp.jus.br

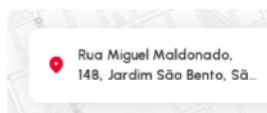
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Venda

R\$ 2.300.000

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Ver parcelas



Área útil

800m²

Área total

800m²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

7

Garagens

5

Casa / Sobrado

Casa com 3 quartos à venda na Rua Miguel Maldonado, 148, Jardim São Bento, São Paulo

Descrição

Última atualização: 31/03/2026 às 18:45h | Ref: CF20016

Sobrado com 3 Dormitórios Sendo 2 Suítes, 1 Master, 2 Escritórios, com 5 Salas - Sala de Lareira - Sala Tv - Sala Intima - Sala de Jantar e de Almoço - 2 Churrasqueiras - Sauna a Vapor - Piscina - Jardim -Dispensa -Dep de Empregada- Depósito na Garagem- Propriedária Estuda Proposta.

3) <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-sao-bento-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-419m2-venda-RS1780000-id-2756280031/> consulta realizada em 08.04.2026:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
saocaetano2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

**Sobrado com 4 Quartos e 2
banheiros à Venda, 419 m² por R\$...**

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
419 m²	4	2	4
Aceita animais · Varanda · Área de serviço			

Publicado há 1 ano, atualizado há 18 horas.

Localização

Rua Miguel Maldonado, 263 - Jardim São Bento, São
Paulo - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 1.780.000	Isento	R\$ 2.000

Características

Imóvel	Condomínio
419 m²	4 quartos
2 banheiros	4 vagas
3 suítes	Aceita animais
Varanda	Área de serviço
Lavabo	Cozinha
Copa	

Sobrado com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 419 m² por R\$ 1.780.000

(Código do anunciante: SO0848 | Código no Viva Real: 2756280031)

Casa no Jardim São Bento com Linda Vista

Esta excelente oportunidade está localizada em um terreno de 471 m², com 15 metros de frente e uma vista incrível para a principal praça do Jardim São Bento. A propriedade, embora necessite de reforma e atualização, possui uma boa estrutura construtiva, oferecendo grande potencial para personalização e valorização.

Distribuição:

Nível da rua:
4 vagas para carros
Sala de 3 ambientes, com lareira
1 suíte
Cozinha
Lavabo
Ampla varanda com vista para a praça

Parte inferior:
3 quartos, sendo 2 suítes
WC social
Dependências de serviço
Nos fundos, há uma área de lazer com churrasqueira e espaço para piscina, ideal para aproveitar momentos de descanso com a família e amigos.

São Paulo08 de abril de 2026