



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

5ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerick, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0009237-83.2013.8.26.0590**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Requerente: **Marco Roberto Magalhães**
 Requerido: **Espólio de Antonio Fernandes Campioni e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido parcialmente**
 Oficial de Justiça: **Gerson Da Silva Silva Cardozo (26483)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 590.2026/001405-9 DIRIGI-ME À RUA FREI GASPAR, 2282, APTO 16, PARQUE SÃO VICENTE, porém nas diligências em dias e horários diversos não houve qualquer atendimento . Diligenciamentos em 12-2 às 15:47, 21-2 às 8:20 sábado , 4-3 às 18:00 e 14-4 às 15:20 . O prédio não possui portaria , mas , ao tocar em vários outros apartamento, fui informado que o apartamento do síndico seria o 24, nesse fui atendido pela esposa dele Priscila, que não desceu para atender, declarou que no apartamento 16 mora uma pessoa de nome "Almir" e não soube dar maiores informações sobre esse morador, nem sobre o estado do apartamento 16. Como não fui atendido, não foi possível obter a cópia do contrato de locação . Para avaliá-lo diligenciei em corretores vizinhos e obtive a informações a seguir. O corretor Adriano (imobiliária Web Mar com endereço na Rua Frei Gaspar, 2221, Parque São Vicente , São Vicente-SP) informou que o valor de venda do imóvel descrito no mandado, se em condições de uso e em bom estado, é de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). O corretor João Carlos (imobiliária Simão na Rua Frei Gaspar, 2833, Parque São Vicente, São Vicente-SP) informou que o valor de venda imediata do imóvel descrito no mandado é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Em pesquisas em sites, encontrei os seguintes imóveis similares quanto a localização e tamanho:

1) "Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 78 m² por R\$ 230.000; (Código do anunciante: QFG7TF | Código no Viva Real: 2814999119); Amplo Apartamento de 78m² – 2 Dorms, 2 Banheiros, Garagem e Ótima Localização! Se você procura um apartamento amplo, arejado e com excelente distribuição interna, esta é a oportunidade ideal. Com 78m²



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

5ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerick, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

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

muito bem aproveitados, o imóvel oferece conforto, praticidade e um ótimo custo-benefício, seja para morar ou investir" (site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-78m2-venda-RS230000-](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-78m2-venda-RS230000-id-2814999119/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

[id-2814999119/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-78m2-venda-RS230000-id-2814999119/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)).

2) "Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 78 m² por R\$ 245.000; (Código do anunciante: 138747 | Código no Viva Real: 2874564090) Apartamento de 02 quartos ,sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem coletiva, muito amplo e arejado , predio de tres andares, apt fica no primeiro andar, escadas, proximo a feiras livres, mercados, shopping e centro, a poucos minutos da praia, agende uma visita." ([https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-78m2-venda-RS245000-](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-78m2-venda-RS245000-id-2874564090/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

[id-2874564090/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-bairros-sao-vicente-com-garagem-78m2-venda-RS245000-id-2874564090/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link)).

Assim sendo, por não conseguir acesso direto ao imóvel, **deixo de apurar as condições reais do imóvel RUA FREI GASPAS, 2282, APTO 16, PARQUE SÃO VICENTE e o avalio, por estimativa e indiretamente, em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**

Dirigi-me também ao terreno situado à Rua Frei Gaspar, constituído pelo lote 23 da quadra 5, loteamento denominado Parque São Vicente, São Vicente-SP, matriculados sob o nº 116570. De acordo com a petição de fls. 842/847 o endereço é R. Frei Gaspar, 2198/2202 - Parque São Vicente, São Vicente - SP, 11340-000; em 14-4 às 15:20 fui recebido pela moradora do apartamento 33 Cleide Lauzina Viana Ortiz do Amaral, RG 16.700.098-6, e Thais Oliveira, gerente do comércio no 2202 (ilê dos Orixás com CNPJ 32.709.257-0001-03). Elas não souberam confirmar o nome do proprietário, mas declararam que a administradora seria a Dra. Mariele, que fez contato e por whatsapp forneceu os contratos de locação anexados ao processo. Como a avaliação corresponde a somente o terreno. Diligenciei nas imobiliárias próximas. A corretora Dirceli (imobiliária Simão na Rua Jacob Emercik, 1192, Bitarú, São Vicente-Sp) informou que um terreno nas dimensões do penhorado (603 m²) é avaliado em no mínimo R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta reais), com preço por m² em no mínimo R\$ 1500,00 (mil e quinhentos reais). O corretor Simão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

5ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerick, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

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

(imobiliária Simão na Rua Frei Gaspar, 2833, Parque São Vicente, São Vicente-SP) informou que o terreno nas dimensões e localização indicadas é avaliado em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). **Avalio, como base nesses valores, o terreno sito à Rua Frei Gaspar, constituído pelo lote 23 da quadra 5, loteamento denominado Parque São Vicente, São Vicente-SP, matrícula 116570, com numeração 2198/2202 em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).** Deixo de avaliar a edificação sobre esse terreno por não constar do mandado e ainda faltar informações como as reais dimensões da edificação. Assim sendo, devolvo o presente mandado para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

São Vicente, 17 de abril de 2026.

Número de Cotas: 1

03 UFESPs ; R\$ 111,06 ; GUIA Nº 61183