Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

Processo nº 4004824-56.2013.8.26.0590/01

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, já qualificado nos autos da presente execução que promove em face de **MARCIA TRISTÃO FRANCO**, por seus procuradores infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao despacho de fl. 605, requerer a juntada das três declarações de corretores credenciados referentes ao valor de mercado o imóvel penhorado.

Considerando a documentação juntada, requer o regular andamento do feito.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos/SP, data do protocolo.

JOAN MONTECALVO E. E SILVA
OAB/ SP Nº 195.544

ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS
OAB/SP 430.003

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 3327-4811 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código mSdi1JLw.

LAUDO DE ESTIMATIVA DE VALOR MERCADOLÓGICO

Data de Emissão: 03 de agosto de 2026

Responsável Técnico: Maria do Céu Grossi de Oliveira – CRECI 170181

1. Súmula do Parecer

A pedido do **Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul**, o presente documento tem a finalidade de estabelecer uma estimativa atualizada e fundamentada do valor de mercado do **Apartamento nº 610**, situado na Rua/Avenida central de São Vicente/SP. Esta análise destina-se a subsidiar o andamento de processo judicial.

2. Dados Cadastrais e Descrição do Bem

- **Localização:** Edifício Cruzeiro do Sul, Apto 610, Centro, São Vicente - SP.
- **Dimensões:** Conta com uma área construída oficial de 38,80 m^2 e área privativa estimada em aproximadamente 30 m^2.
- **Configuração Interna (Padrão Tipo Living/Kitnet):** O espaço compreende cômodo multiuso (sala/dormitório), cozinha compacta, banheiro social e área de serviço.
- **Observação de Vistoria:** Como o acesso ao interior do imóvel não foi viabilizado, a análise técnica pautou-se estritamente na documentação cartorária, nos registros municipais e nas características construtivas padrão do condomínio, ressalvando que melhorias internas ou eventuais desgastes não puderam ser verificados in loco.

3. Contexto Urbano

O edifício está cimentado em uma zona de alta valorização no centro vicentino, nas imediações da Praia do Gonzaguinha. Trata-se de um setor urbano plenamente servido por redes de comércio, agências bancárias, opções de lazer e facilidade de transporte, o que assegura excelente liquidez para unidades compactas voltadas tanto à residência fixa quanto à locação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código ETexL43y.

4. Conclusão de Valor

Com base nas diretrizes metodológicas de comparação de mercado, na escassez de unidades disponíveis com boa localização e no potencial comercial da região central:

- **Valor de Mercado Consolidado: R$ 165.000,00** *(Cento e sessenta e cinco mil reais)*

Ressalva: O montante reflete as condições normais de comercialização na data-base de agosto de 2026, podendo oscilar caso sejam constatadas particularidades estruturais ou de acabamento interno após eventual vistoria física.

Maria do Céu Grossi de Oliveira
Corretor de Imóveis
CRECI 170181

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código ETexL43y.

SORIANO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Venda e Locação
Administração e Avaliação
Certificação Digital

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul

Finalidade: Estimativa do valor de mercado do imóvel para instrução de processo judicial.

Data-base da avaliação: agosto de 2026.

---

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel objeto da presente avaliação: **Apartamento nº 610**, Edifício Cruzeiro do Sul, Centro – São Vicente/SP.

Conforme a transcrição imobiliária apresentada, trata-se do apartamento nº 610, integrante do Edifício Cruzeiro do Sul, possuindo fração ideal correspondente a **0,28%** do condomínio, não constando da transcrição informações relativas à área privativa da unidade.

O cadastro imobiliário municipal informa área construída de **38,80 m²**, valor venal de **R$ 112.710,42** e inscrição cadastral nº **1300009003800031226**.

---

3. OBJETIVO

O presente parecer tem por objetivo estimar o valor de mercado do imóvel acima identificado, considerando as condições normais de comercialização observadas na data-base desta avaliação.

Este documento possui natureza exclusivamente mercadológica e foi elaborado para subsidiar o processo indicado pela solicitante, não substituindo eventual perícia judicial.

---

4. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para elaboração deste parecer foram considerados:

- Transcrição nº 54.516 do Registro de Imóveis de São Vicente;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

- Espelho cadastral do IPTU – Exercício 2026;
- Pesquisa de mercado em portais imobiliários;
- Avaliações de imóveis levados a leilão judicial e extrajudicial;
- Informações referentes à venda de unidade pertencente ao próprio Edifício Cruzeiro do Sul.

---

5. METODOLOGIA

Foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante análise de imóveis de características semelhantes, priorizando unidades pertencentes ao próprio Edifício Cruzeiro do Sul e, complementarmente, imóveis compactos situados na região central de São Vicente.

Foram considerados:

- localização;
- tipologia;
- área privativa;
- padrão construtivo;
- finalidade da pesquisa (oferta, venda ou avaliação judicial);
- comportamento do mercado imobiliário local.

---

6. LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Não foi possível realizar vistoria interna da unidade objeto da presente avaliação, em razão da impossibilidade de acesso ao imóvel.

Consequentemente, não puderam ser verificados:

- estado de conservação;
- padrão de acabamento;
- existência de reformas;
- condições das instalações elétricas e hidráulicas;
- patologias construtivas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

- incidência solar;
- ventilação;
- vista;
- demais características internas capazes de influenciar o valor de mercado.

Assim, a presente avaliação baseia-se na documentação disponibilizada, na tipologia predominante do edifício e na comparação com imóveis semelhantes.

---

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no cadastro imobiliário municipal e nas características predominantes das unidades do Edifício Cruzeiro do Sul, considera-se, para fins desta avaliação, tratar-se de apartamento tipo **living (kitnet)**, composto, em tese, por:

- ambiente principal utilizado como sala e dormitório;
- cozinha de pequenas dimensões;
- banheiro;
- pequena área de serviço.

A área construída cadastrada perante o Município corresponde a **38,80 m²**.

Considerando a fração ideal da unidade (**0,28%**) e a comparação com outras unidades do mesmo edifício cuja área privativa é conhecida, estima-se que a área privativa da unidade seja de aproximadamente **30 m²**, premissa utilizada exclusivamente para fundamentação da presente avaliação.

---

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se na região central do município de São Vicente, em área consolidada, dotada de infraestrutura urbana completa, próxima à Praia do Gonzaguinha e atendida por ampla oferta de comércio, serviços, instituições financeiras, equipamentos públicos e transporte coletivo.

A região apresenta boa liquidez para imóveis compactos, especialmente unidades destinadas à moradia individual e ao investimento para locação residencial ou por temporada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

SORIANO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Venda e Locação
Administração e Avaliação
Certificação Digital

9. PESQUISA DE MERCADO

Comp.	Unidade / Localização	Área Privativa (m^2)	Situação	Valor (R$)	Valor Unitário (R$/$m^2$)	Fonte
01	**Ed. Cruzeiro do Sul – Apto. 215**	17,85	Avaliação para leilão	72.500,00	4.061,62	Spy Leilões
02	**Ed. Cruzeiro do Sul – Apto. 1410**	26,82	**Venda efetiva**	**115.000,00**	**4.287,84**	Informação do corretor
03	**Ed. Cruzeiro do Sul – Apto. 618**	52,57	Avaliação para leilão	158.000,00	3.005,52	Destak Leilões
04	**Edifício Leme – Centro**	27,70	Oferta de venda	137.000,00	4.945,85	Meu Guia de Imóvel
05	**Ed. Cruzeiro do Sul**	28,00	Oferta de venda	190.000,00	6.785,71	Meu Guia de Imóvel
06	**Ed. Cruzeiro do Sul**	38,00	Oferta de venda	300.000,00	7.894,74	R3 Imóveis

(13) 99180-9000
www.sorianoimoveis.com.br
andre@sorianoimoveis.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

Anexo – Fontes da Pesquisa Mercadológica

Comparável 01 – Spy Leilões

- https://spyleiloes.com.br/leilao/907208/apartamento-edificio-cruzeiro-do-sul-avenida-embaixador-pedro-de-toledo-centro-sao-vicente-sp

Comparável 03 – Destak Leilões

- https://www.destakleiloes.com.br/lote/apto-na-beira-mar-em-sao-vicente-sp/3047/

Comparável 04 – Meu Guia de Imóvel

- https://www.meuguiadeimovel.com.br/detalhes/kitnet/venda/sao-vicente/sp/bairro-centro/suites-0/banheiros-1/vagas-1/3588565/1

Comparável 05 – Meu Guia de Imóvel

- https://www.meuguiadeimovel.com.br/detalhes/kitnet/venda/sao-vicente/sp/bairro-gonzaguinha/suites-0/banheiros-1/vagas-0/4330737/2

Comparável 06 – R3 Imóveis

- https://r3imoveis.com.br/imovel/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-38-m2-por-r-30000000-centro-sao-vicentesp-KN0342

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

10. ANÁLISE DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

A pesquisa demonstra que o mercado de apartamentos compactos na região apresenta significativa variação de preços, influenciada principalmente pelo estado de conservação, padrão de acabamento, localização da unidade, existência de vista para o mar e condições específicas de negociação.

Dos seis elementos utilizados, quatro pertencem ao próprio Edifício Cruzeiro do Sul, circunstância que aumenta a confiabilidade da pesquisa por reduzir diferenças relacionadas ao padrão construtivo, idade da edificação e localização.

A unidade nº 1410 recebeu maior peso na presente avaliação por representar uma negociação efetivamente concluída, refletindo de forma mais fiel o comportamento do mercado.

As avaliações oriundas de leilões foram consideradas como referência, porém analisadas com cautela, por poderem representar valores influenciados pelo contexto de alienação judicial.

Da mesma forma, os anúncios de R$ 190.000,00 e R$ 300.000,00 foram considerados apenas como limite superior de mercado, tendo em vista que se referem a imóveis com características diferenciadas, especialmente quanto à localização, vista e padrão interno.

---

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Considerando:

- a localização privilegiada do imóvel;
- a tipologia da unidade;
- a área construída cadastrada;
- a estimativa da área privativa;
- a documentação analisada;
- os elementos comparativos pesquisados;
- a venda efetivamente realizada de unidade pertencente ao mesmo edifício;
- e a impossibilidade de vistoria interna,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

conclui-se que o valor de mercado da unidade situa-se, na data-base desta avaliação, na faixa compreendida entre **R$ 120.000,00 e R$ 140.000,00**.

Adota-se, como valor representativo de mercado, o montante de:

R$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais)

---

12. CONCLUSÃO

Após análise dos documentos disponibilizados, das características do imóvel, da pesquisa mercadológica realizada e dos elementos comparativos apresentados, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 610 do Edifício Cruzeiro do Sul, para condições normais de comercialização na data-base desta avaliação, corresponde a:

R$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais).

O valor ora estimado considera as limitações expressamente descritas neste parecer, especialmente a inexistência de vistoria interna da unidade, circunstância que poderá influenciar positiva ou negativamente o valor efetivo de negociação caso sejam conhecidas suas reais condições de conservação e acabamento.

---

13. DECLARAÇÃO

Declaro que a presente avaliação foi elaborada com base na documentação disponibilizada pela solicitante, em pesquisa de mercado realizada na data-base indicada e em critérios técnicos de comparação mercadológica, refletindo minha convicção profissional acerca do valor estimado do imóvel.

Este parecer destina-se exclusivamente à finalidade para a qual foi solicitado, não substituindo eventual perícia judicial.

São Vicente/SP, 03 de agosto de 2026.

André Soriano Castelo
Corretor de Imóveis
CRECI nº 119427-F
CNAI nº 7583

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código eqacN9dN.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação

- **Solicitante:** Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul
- **Finalidade:** Estimação do valor de mercado do imóvel para instrução de processo judicial.
- **Data-base:** agosto de 2026.

2. Identificação do Imóvel

- **Endereço:** Apartamento nº 610, Edifício Cruzeiro do Sul, Centro - São Vicente/SP.
- **Área Construída (Prefeitura):** 38,80 m^2.
- **Área Privativa Estimada:** Cerca de 30 m^2 (com base na fração ideal de 0,28%).
- **Valor Venal Municipal:** R$ 112.710,42.

3. Objetivo e Limitações

O objetivo deste documento é estimar o valor de venda do imóvel no mercado atual para subsidiar o processo indicado.

***Nota importante**:* Não foi possível realizar a vistoria interna do apartamento por falta de acesso. Dessa forma, o cálculo baseia-se na documentação, no perfil do condomínio e nas características da região, desconsiderando eventuais reformas internas, estado de conservação específico ou padrão de acabamento.

4. Características da Região

O imóvel fica localizado no Centro de São Vicente, em uma área consolidada com infraestrutura urbana completa, próxima à Praia do Gonzaguinha e com forte comércio, serviços e fácil acesso a transporte público.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 2qrIMpth.

5. Valor de Mercado Diferenciado

Considerando a localização privilegiada, a tipologia do imóvel, o comportamento recente do mercado para kitnets/livings na região central e o potencial de valorização, estabelece-se o valor de mercado diferenciado:

- **Valor Final Atribuído: R$ 150.000,00** *(Cento e cinquenta mil reais)*

Paloma Costa Benetero
Corretor de Imóveis
CRECI 243674-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2026 às 15:21 , sob o número WSVC26700990980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 2qrIMpth.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02 - Parque Bitarú
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 2102-6436 - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº	**4004824-56.2013.8.26.0590/01**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul**
Executado:	**Marcia Tristao Franco**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Cuida-se de ***incidente de cumprimento de sentença de despesas condominiais*** no qual foi penhorada a integralidade dos direitos que a executada possui sobre a unidade nº 610 do Edifício Cruzeiro do Sul, permanecendo o imóvel transcrito em nome de terceiro (fls. 342/346).

Por decisão de fls. 605, com fundamento no art. 871, IV, do CPC, determinou-se ao credor a exibição de três declarações de corretores credenciados sobre o valor de mercado do bem, o que foi cumprido a fls. 612/623, com estimativas de R$ 165.000,00, R$ 138.000,00 e R$ 150.000,00, para agosto de 2026.

A executada apresentou impugnação (fls. 628/636), sustentando a imprestabilidade de avaliação unilateral não pericial, a invalidade decorrente da falta de vistoria interna, à luz da NBR 14.653 da ABNT, e a fragilidade dos elementos comparativos, requerendo nova avaliação por perito judicial.

O exequente manifestou-se a fls. 641/646.

É o relatório.

DECIDO.

A impugnação de fls. 628/636 deve ser rejeitada.

A decisão de fls. 605 elegeu expressamente a via do art. 871, IV, do CPC - dispensa da avaliação quando o preço médio de mercado puder ser conhecido por pesquisas e anúncios de venda - , foi regularmente publicada em 08/07/2026 e não sofreu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thiago Gonçalves Alvarez, liberado nos autos em 02/09/2026 às 16:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 2S14qJLH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02 - Parque Bitarú
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 2102-6436 - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

insurgência de qualquer das partes.

A rediscussão do método, deduzida somente depois de conhecido o resultado, encontra óbice na preclusão (art. 507 do CPC), na medida em que a parte não pode reservar-se a faculdade de aceitar ou rejeitar o critério judicial conforme a conveniência do desfecho.

E a hipótese legal é adequada à espécie: trata-se de unidade residencial compacta e padronizada, de 38,80 m² de área construída, inserida em edifício com diversas unidades comparáveis, cujo preço médio é aferível por pesquisa de mercado, exatamente o cenário em que a avaliação pericial representaria custo e demora desproporcionais ao proveito, em execução que tramita desde 2016 sobre título de 2013.

A insurgência é, de qualquer modo, inconsistente.

A arguição de erro na avaliação exige fundamentação analítica (art. 873, I, do CPC), e a impugnante limita-se a críticas em abstrato: não indica valor alternativo, não exibe estimativa ou parecer divergente, não aponta erro objetivo em qualquer dos comparativos e sequer impugna especificamente duas das três declarações exibidas, dirigindo-se nominalmente apenas àquela de menor valor.

As estimativas, por sua vez, satisfazem o conteúdo mínimo do art. 872, I e II, do CPC: descrevem o bem, sua tipologia, área, fração ideal e localização, declinam as fontes de pesquisa e adotam o método comparativo direto de dados de mercado, com seis elementos amostrais, quatro deles unidades do próprio Edifício Cruzeiro do Sul, circunstância que reduz sensivelmente as variáveis de padrão construtivo, idade e localização, atribuindo-se maior peso, com acerto metodológico, à venda efetivamente concluída de unidade do mesmo prédio.

A convergência de três aferições independentes, situadas em faixa estreita, confere segurança suficiente ao parâmetro apurado.

Não socorre a executada a alegada imprescindibilidade da vistoria interna. Primeiro, porque a limitação foi expressamente declarada e ponderada nos próprios pareceres, que se valeram da documentação cartorária, dos registros municipais e do padrão construtivo do condomínio.

Depois, porque a impossibilidade de acesso à unidade é imputável à esfera da própria impugnante, que a ocupa e foi nomeada depositária do bem (fls. 346): erigir em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thiago Gonçalves Alvarez, liberado nos autos em 02/09/2026 às 16:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 2S14qJLH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02 - Parque Bitarú
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 2102-6436 - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

vício da avaliação a ausência de vistoria que somente ela poderia franquear configura comportamento contraditório, vedado pelo *venire contra factum proprium*.

Na condição de ocupante, era a executada quem detinha com máxima facilidade os elementos sobre o estado interno da unidade, como a eventual deterioração, patologia ou circunstância depreciativa, sendo que nada trouxe aos autos.

Colhe-se da jurisprudência do C. STJ que a dispensa da perícia judicial na avaliação de bem penhorado, quando amparada em elementos idôneos de aferição do valor de mercado, prestigia a celeridade e a economia do procedimento executivo, não cabendo à parte que teve oportunidade de contribuir para a apuração - e silenciou - reclamar a repetição do ato sem indício robusto de inadequação do valor (AREsp n. 1.951.459/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJEN de 23/03/2026; AREsp n. 2.677.436, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJEN de 13/02/2026).

Quanto ao valor a adotar, o critério consignado a fls. 624 foi o da média das estimativas exibidas.

A média aritmética exata das três declarações (R$ 165.000,00, R$ 138.000,00 e R$ 150.000,00) corresponde a R$ 151.000,00, valor que retifico em relação ao arredondamento ali referido e que fica fixado como parâmetro da fase expropriatória, para a data-base de agosto de 2026, com atualização pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça até a data do ato de alienação.

Diante do exposto, ***REJEITO*** a impugnação de fls. 628/636 e, com fundamento no art. 871, IV, do CPC, dispenso a avaliação por perito judicial, fixando o valor dos direitos penhorados sobre a unidade nº 610 do Edifício Cruzeiro do Sul em R$ 151.000,00, para agosto de 2026, com atualização pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça até o ato expropriatório.

Em prosseguimento (art. 875 do CPC), intime-se o exequente para que, no prazo de 15 dias, indique a via expropriatória pretendida - adjudicação (art. 876), alienação por iniciativa particular (art. 880) ou leilão judicial eletrônico (art. 881) - , indicando, se o caso, leiloeiro credenciado, e ficando desde logo consignado que o respectivo edital deverá conter a advertência determinada a fls. 392, acerca da ausência de prova da cadeia sucessiva completa e da transcrição do imóvel em nome de terceiro,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thiago Gonçalves Alvarez, liberado nos autos em 02/09/2026 às 16:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 2S14qJLH.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02 - Parque Bitarú
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 2102-6436 - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

restringindo-se a alienação aos direitos aquisitivos da executada, bem como que dele constará a intimação do proprietário tabular, na forma da decisão de fls. 474.

Intimem-se.

São Vicente, 02 de setembro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Thiago Gonçalves Alvarez, liberado nos autos em 02/09/2026 às 16:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 2S14qJLH.