Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil do Foro Regional VIII Tatuapé - São Paulo.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Rua Francisco Bueno, 130 e 132 – Tatuapé- São Paulo.

Data-Base: 18 de agosto de 2026

Processo nº 1002818-59.2015.8.26.0008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MARCELO CESARIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2026 às 10:25 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002818-59.2015.8.26.0008 e código GP6bZFbL.

Índice

1. Interessado **Pág.03**

2. Objetivo **Pág.03**

3. Documentos **Pág.03**

4. Normas Técnicas **Pág.03**

5. Conclusão **Pág.04**

6. Quesitos **Pág.05**

7. Descrição do Imóvel **Pág.05**

8. Avaliação **Pág.06**

9. Fundamentação e Grau de Precisão **Pág.10**

10. Encerramento **Pág.11**

11. ART **Pág.12**

Anexos – Fotografias **Págs. 01 a 14**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MARCELO CESARIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2025 às 10:45 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0092813-69.2025.8.26.0000 e código GP6bZFbL.

1. Interessado

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil do Foro Regional VIII – Tatuapé - São Paulo.

2. Objetivo

Este trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel, sito na Rua Francisco Bueno, 130 e 132 – Tatuapé - São Paulo - SP.

3. Documentos

Matrícula nº 118.448 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, constante na fl. 455 dos autos.

4. Normas Técnicas

O trabalho de avaliação do imóvel seguiu as diretrizes estabelecidas na Parte II da NBR 14.653 de 2.001. Esta norma define detalhadamente os procedimentos de avaliação de bens como imóveis urbanos, glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O I.B.A.P.E. – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresenta através de estudos analíticos, a interpretação e o detalhamento das especificações que constam nas normas da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em [illegible] , sob o número [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

5. Conclusão

O valor de mercado do imóvel, sito na Rua Francisco Bueno, 130 e 132 – Tatuapé - São Paulo - SP, na data-base 18 de agosto de 2026 é de:

Valor de mercado: R$ 658.500,00(seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais).

Atesto que todos os fatos, valores e premissas contidos neste laudo são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Engº Sérgio Ulysses Cappellano
Engº Civil
CREA nº0601509427

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ULYSSES CAPPELLANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2026 às 10:45 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002818-69.2025.8.26.0008 e código GP6bZFbL.

6. Quesitos

Não foram formulados quesitos para esta avaliação.

7. Descrição do Imóvel

7.1 Características Gerais

O imóvel está situado na Rua Francisco Bueno, 130 e 132 e configurado como um sobrado.
A quadra onde se encontra o imóvel é formada pelas ruas, Rua Guabiju e Rua Iguaruçu.
O acesso pela Rua Francisco Bueno, na altura do imóvel, é curvo, plano, com tráfego em mão única.
A região é predominantemente residencial de padrão médio baixo apresentando também comércio de âmbito local.

7.2 ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento (LPUOS) Perímetros e Zonas – Lei nº 18.177/24, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do terreno do imóvel em questão são as definidas para a ZM - Zona Mista de acordo com a estrutura e qualificação urbana.

7.3 EDIFICAÇÃO

O imóvel, apesar de ter apenas uma matricula no registro de imóveis, encontra-se atualmente configurado como se fossem duas residências, sendo uma no pavimento superior com a entrada pelo número 132 e outra no pavimento inferior com a entrada pelo número 130.

A construção tem todas as fachadas pintadas com tinta látex.

Nos fundos do número 130 tem uma edícula sobradada, composta por uma garagem, um banheiro e um depósito no pavimento inferior e um dormitório e um banheiro no pavimento superior. Estes locais não foram vistoriados pois estavam trancados. A fachada da edícula é pintada com tinta látex, as portas e janelas de madeira são pintadas e a porta da garagem é de enrolar de ferro.

Pavimento Térreo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TERCEIRO CARTORIO DE NOTAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2025 às 10:25 , sob o número WTM26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002818-69.2025.8.26.0008 e código GP6bZFbL.

Sala e dormitórios 1,2 e 3: tem piso de cerâmica; paredes e teto com pintura látex.
Banheiro: piso e paredes revestidos com cerâmica e teto pintado com látex.
Cozinha: piso de cerâmica; paredes revestidas com cerâmica até a metade e depois pintada com látex e teto pintado com látex.
Pátio externo: piso revestido de cerâmica e paredes pintadas de látex.
As portas são de madeira e as janelas de ferro e pintadas com esmalte.

Pavimento Superior
Escada e corredor: piso de cerâmica; paredes e teto pintura látex.
Sala e dormitórios 1 e2: piso de cerâmica; paredes e tetos pintura látex.
Banheiro: forro de gesso com pintura látex; paredes com azulejo até o teto; piso de cerâmica.
Pátio externo: piso revestido de cerâmica e paredes pintadas de látex.
As portas são de madeira e as janelas de ferro e pintadas com esmalte.

Área Útil: 233,00 m²

Pé direito: 2,70 metros
Vida Útil: 100 anos
Idade Aparente: 40 anos
Estado de Conservação: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MARCELO SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 10:25 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042818-69.2025.8.26.0000 e código GP6bZFbN.

8. Avaliação

8.1 Cálculo Do Valor Da Casa

O valor de mercado foi obtido através do método comparativo direto com base no valor unitário, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas no tratamento por fatores para adequá-lo às características do imóvel avaliando.

O valor unitário foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário local e contatando corretores e imobiliárias atuantes na região do imóvel, bem como, proprietários e pessoas afins através de placas afixadas nos imóveis e anúncios em jornais e Internet.

Elementos comparativos válidos foram levantados e identificados e, de acordo com as normas da A.B.N.T., possuem os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a local da mesma situação geo-sócio econômica, da mesma região e zoneamento.

- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.
O imóvel está localizado em região medianamente ocupada, havendo muitas ofertas de apartamentos à venda na região.

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram selecionadas 6 (seis) amostras criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Não foi necessária a atualização dos valores, pois as ofertas são contemporâneas à avaliação.

Para a obtenção do valor final do apartamento avaliando, foram aplicados os seguintes fatores de ajuste a fim de compatibilizar as amostras com as características do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SEAQUIMUCESARSILVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 10:26 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028138-69.2025.8.26.0000 e código GP6bZFbL.

Fator de Transposição: a transposição utilizada no presente trabalho foi baseada na escala de valores de variação entre 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferido para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Fator Padrão: baseado na comparação do padrão construtivo dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando utilizando estudos consagrados com múltiplos dos custos unitários de edificações.

Fator Especulação: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação que normalmente ocorre na efetiva negociação.

Fator idade: baseado na comparação da idade aparente do imóvel avaliando com a do pesquisado utilizando a tabela de depreciação de Ross-Heidecke que considera a idade transcorrida e o estado de conservação da edificação.

De acordo com o exposto acima, as pesquisas de dados de mercado e tratamento por fatores, o preço médio unitário de apartamento é de **R$ 2.826,27 /m^2,** demonstrado na planilha de cálculo em anexo.

Área Útil do Imóvel: 233,00 m^2

Valor de Mercado do imóvel sito na Rua Francisco Bueno, 130 e 132: R$ 658.500,00(seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MARCOS CESARIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2025 às 10:25 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002818-69.2025.8.26.0008 e código GP6bZFfn.

9. Fundamentação e Grau de Precisão

TRATAMENTO POR FATORES

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores			Grau		
Item	**Pontos**	**Comentários**	III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	
2	3	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo		
3	2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		6	
4	3	Identificação dos dados	Apresentação de inform. relativas a todas as caract. dos dados analisados com foto		
5	3	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida		
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			0,5 a 1,50
Total	**14**	**Enquadramento**		**Grau II**	

GRAU DE PRECISÃO

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de Tratamento por Fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%
Grau de precisão atingido		**Grau II**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MUCCIOLI CESARIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2025 às 10:25 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042818-69.2025.8.26.0000 e código GP6bZFbb.

10. Encerramento

O presente trabalho consta de 10 (dez) folhas preenchidas de um só lado, e 14 (quatorze) folhas de anexos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERAQUIM CESAR CATEFA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 10:25 , sob o número WJMD26400894988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042813-69.2025.8.26.0000 e código GP6bZFsL.

ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SEAQUIVUCESARSILVEIRAFILHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 10:28 , sob o número WJMD26400093988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028813-69.2025.8.26.0000 e código QF6bZFH.

AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO - VALOR DE MERCADO

PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

DATA-BASE: 18/08/2026

Localização: Rua Francisco Bueno, 130 e 132 - Tatuape

Localização das Ofertas	Fontes das Ofertas	Área Total (m2)	Valor Informado (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	FATORES DE CORREÇÃO						Valor Unitário Homog. (R$/m²)	Valor Unitário Saneado (R$/m²)
					Localização	Padrão	Elasticidade Mercado	Idade	Garagem	TOTAL		
Obs:3 Dorm -1 Garagem **1. Rua Sabatino Nastari nº 195 - Tatuapé**	Castan Imóveis 3	230,00	958.000,00	4.165,22	1,00	1,00	0,90	0,84	1,00	0,76	3.159,61	3.159,61
Obs:3 dorm - 4 Garagem **2. Rua Engenho Velho - Tatuapé**	Celleris Empreendimento Imobiliário	268,00	1.180.000,00	4.402,99	1,00	1,00	0,90	0,84	1,00	0,76	3.339,98	3.339,98
Obs:3 dorm. - 2 Garagem **3. Rua Engenho Velho - Tatuapé**	Molinos Consultoria	207,00	1.000.000,00	4.830,92	1,00	1,00	0,90	0,83	1,00	0,75	3.612,98	3.612,98
Obs:3 dorm - 3 Garagem **4. Rua Coronel Quartim,211 - Tatuapé**	Trgarcia Serviços	280,00	850.000,00	3.035,71	0,91	1,00	0,90	0,84	1,00	0,69	2.093,46	2.093,46
Obs:3 Dorm - 3 Garagem **5. Rua Coronel Quartim - Tatuapé**	Lopes Elite	280,00	850.000,00	3.035,71	0,91	1,00	0,90	0,84	1,00	0,69	2.093,46	2.093,46
Obs:4 Dorm - 2 Garagem **6. Rua Coronel Quartim - Tatuapé**	Mirantte Imoveis	220,00	848.000,00	3.854,55	0,91	1,00	0,90	0,84	1,00	0,69	2.658,13	2.658,13
Obs:												
Preço Médio (PM) +/- desvio padrão (dp)											2.826,27 +/_ 1.220,85	
Preço unitário saneado (PS), onde: (PM - dp) < PS < (PM + dp) e n > ou = 05; Coeficiente de Variação (%)											2.826,27	43%
											658.500,00	

Condições Parâmetro: Edif.Padrão Médio, Duas Vagas de Garagem
Idade Aparente 40 anos; Estado de Conservação Regular

Área (m²): 233,000 Total / Útil

Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERAFIM JOSE CESARIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/08/2026 às 10:25 , sob o número WTNO26100037986
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002818-59.2025.8.26.0008 e código

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função

2620262663348

1. Responsável Técnico

SERGIO ULYSSES CAPPELLANO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2605400654**

Registro: **0601509427-SP**

2. Contratante

Contratante: **SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA** CPF/CNPJ: **51.174.001/0776-50**

Endereço: **Rua Santa Maria** Nº: **257**

Complemento: Bairro: **Parque São Jorge**

Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **03085000**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público** Registro:

3. Vinculo Contratual

Unidade Administrativa: **Seção técnica**

Endereço: **Rua Francisco Bueno** Nº: **130**

Complemento: **132** Bairro: **Tatuapé**

Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **03077020**

Data de Início: **18/08/2026**

Previsão de Término: **19/08/2026**

Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**

Identificação do Cargo/Função: **PERITO JUDICIAL**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica	Quantidade	Unidade
PERITO JUDICIAL	**16,00000**	**mês**

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

perito judicial nomeado no processo 1002818-59.2015.8.26.0008 a fim de determinar o valor de mercado do imóvel penhorado nos autos, uma casa sito à Rua Francisco Bueno, 130 e 132 - Tatuapé - São Paulo- SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

SERGIO ULYSSES CAPPELLANO - CPF: 014.007.538-05

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA - CPF/CNPJ: 51.174.001/0776-50

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

Valor ART R$108,39 Registrada em: 19/08/2026 Valor Pago R$ 108,39 Nosso Número: 2620262663348

Impresso em: 19/08/2026 10:30:44

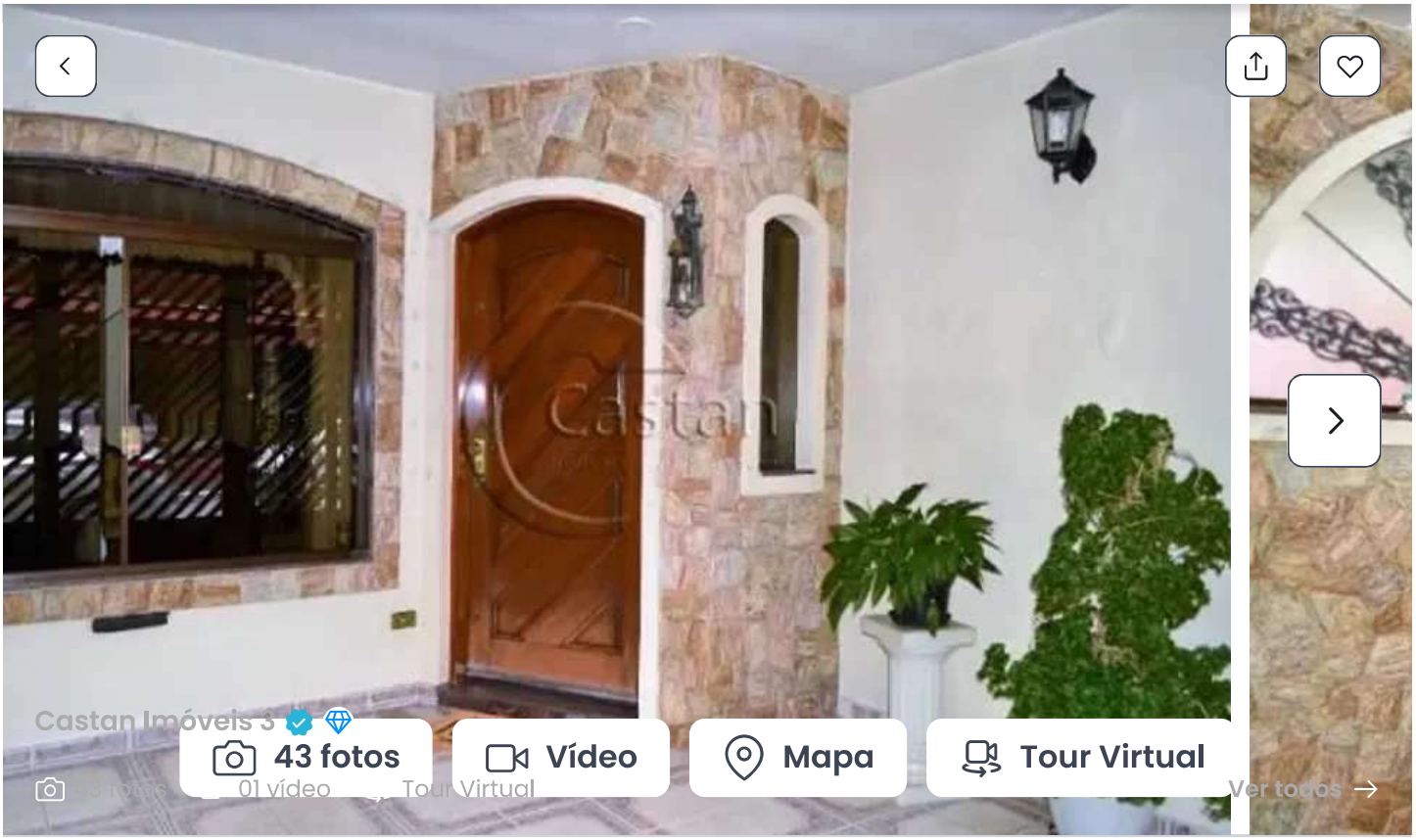
Autenticação de ART
2620262663348

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ULYSSES CAPPELLANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002818-59.2015.8.26.0008 e código QVSbgZFb.

VivaReal

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Venda > ... > Rua Sabatino Nastari

Para comprar

Sobrado

Compartilhar Favoritar

CI

Castan Imóveis 3

4.3/5 9.611 imóveis

Anunciando desde 28 de outubro de 2021

Para comprar Sobrado

Sobrado com 3 Quartos à venda, 230m² - Tatuapé

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
230 m²	3	4	1

Aceita animais Quintal +1

Rua Sabatino Nastari, 195 - Tatuapé, São Paulo - SP

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAQUIM MUCIE SOARES LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0092818-59.2025.8.26.0008 e código DWMU2714.



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Publicado há 1 mês, atualizado há 18 horas.

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 958.000	**Isento**	**R$ 1**

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

Simular consórcio

Características do imóvel

- 230 m²
- 3 quartos
- 4 banheiros
- 1 vaga

Mostrar mais

Sobrado com 3 Quartos à venda, 230m² - Tatuapé

(Código do anunciante: LP212 | Código no Viva Real: 2890395827)

Sobrado no Tatuapé com 230 m² de área construída, ótima localização. Fica à 5 minutos do

Descrição completa

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R$ 958.000, Rua Sabatino Nastari, 195 - Tatuapé, São Paulo -

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(11) 2694-... mostrar telefone

WhatsApp

+1 anúncio desse mesmo imóvel

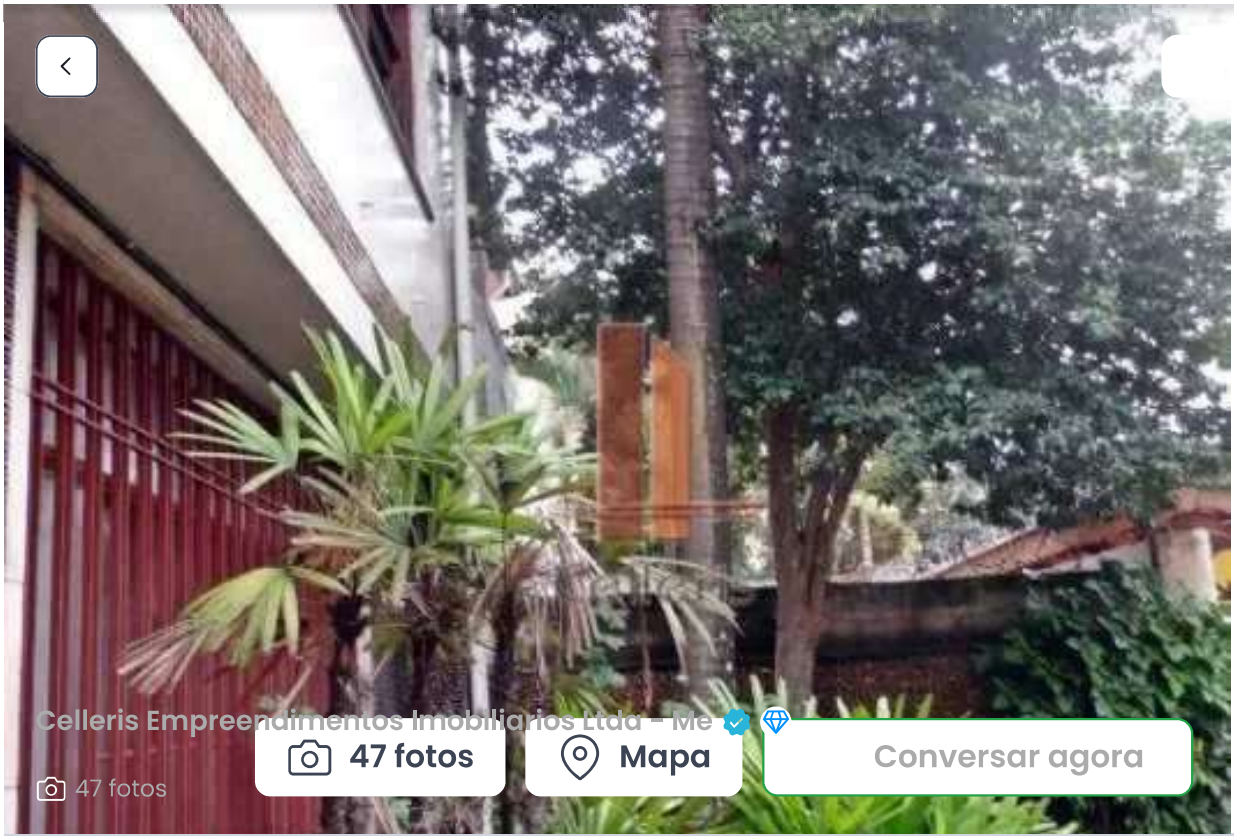
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESSES LATEFA ISANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0092813-59.2025.8.26.0008 e código DMVp2Fsb.

fls. 266

VivaReal

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Venda > ... > Rua Engenho Velho

Para comprar

Sobrado

Compartilhar

Favorito

Celleris Empreendimentos Imobili...

-/5 873 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar Sobrado

Sobrado com 3 Quartos à venda, 268m² - Tatuapé

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
268 m²	3	3	4

Quintal Lavanderia Área de serviço +6

Rua Engenho Velho - Tatuapé, São Paulo - SP

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

WhatsApp Contatar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEAQUIM JUCESSES LEITE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0092818-59.2025.8.26.0008 e código GXOm2AE8k.



Valores

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 2 anos atualizado há 13 horas

Verificado

Condomínio	IPTU
Isento	R$ 520

R$ 1.180.000

↓ Valor abaixo do mercado

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel	Condomínio
268 m²	3 quartos
3 banheiros	4 vagas

Mostrar mais

Sobrado com 3 Quartos à venda, 268m² - Tatuapé

(Código do anunciante: SO1721 | Código no Viva Real: 2653434554)

Sobrado Comercial / Residencial 3 Dormitórios, 3 Wcs ,
Sala para 2 ambientes, Lavabo,

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(11) 2098-... mostrar telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 3 VARAS CIVEIS DE SAO CAETANO DO SUL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028185-59.2026.8.26.0008 e código GXOM2T8k.

fls. 062

VivaReal

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Venda > ... > Rua Engenho Velho

Para comprar

Sobrado

Compartilhar

Favorito

Molinos Consultoria

-/5

1.376 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar

Sobrado

Sobrado com 3 Quartos à venda, 207m² - Tatuapé

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
207 m²	3	3	2

Lavabo Escritório Armário embutido +7

Rua Engenho Velho - Tatuapé, São Paulo - SP

WhatsApp

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R$ 1.000.000, Rua Engenho Velho - Tatuapé, São Paulo - SP que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028185-59.2026.8.26.0008 e código BV00327150.

fls. 268



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Publicado há 3 meses, atualizado há 1 mês

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 1.000.000	Isento	R$ 595

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel	Condomínio
207 m²	3 quartos
3 banheiros	2 vagas

Mostrar mais

Sobrado com 3 Quartos à venda, 207m² - Tatuapé

(Código do anunciante: MC7167 | Código no Viva Real: 2886600973)

Sobrado à venda no Tatuapé | Excelente localização e amplo espaço para toda a família!

Descrição completa

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(11) 96548-... **mostrar telefone**

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028813-59.2025.8.26.0008 e código BV00327150.

fls. 269

VivaReal

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Venda > ... > Rua Coronel Quartim

Para comprar

Casa

Compartilhar

Favorito

Trgarcia Servicos Eireli - Me

-/5

295 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

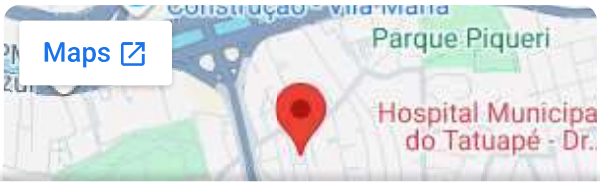
Para comprar

Casa

Casa com 3 Quartos à venda, 280m² - Tatuapé

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
280 m²	3	2	3

Rua Coronel Quartim, 211 - Tatuapé, São Paulo - SP



Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

WhatsApp

Contatar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESARIO DE FREITAS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028185-59.2025.8.26.0008 e código 2XZ00565.

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 5 meses, atualizado há 1 hora.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 850.000	**Não informado**	**R$ 3.800**

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

Simular consórcio

Características do imóvel

- 280 m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
- 3 vagas

Mostrar mais

Casa com 3 Quartos à venda, 280m² - Tatuapé

(Código do anunciante: 3993 | Código no Viva Real: 2872482117)

Linda casa térrea a venda no bairro Tatuapé, 1 min da Av. Celso Garcia, á 450m da academia redfit, á 800m do

Descrição completa

(11) 2021-...mostrar telefone

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

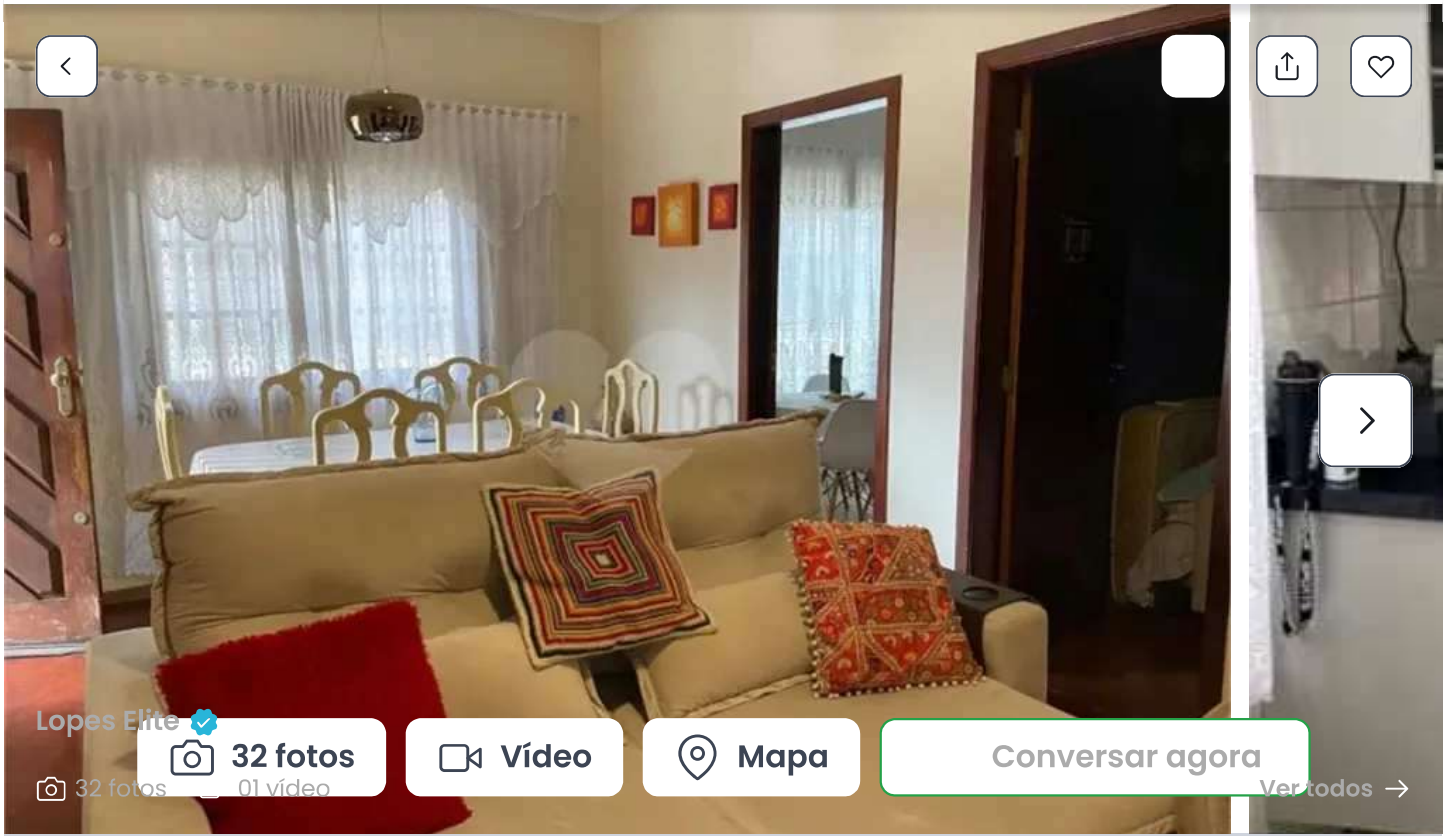
Conversar com anunciante

(11) 2021-... mostrar telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por 18 VARAS CIVEIS DA CAPITAL - SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028818-59.2026.8.26.0008 e código 2Z0B2565.

fls. 266



Lopes Elite

-/5 11.827 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Para comprar Casa

Casa com 3 Quartos à venda, 280m² - Tatuapé

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
280 m²	3	2	3

Rua Coronel Quartim - Tatuapé, São Paulo - SP



Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

WhatsApp Contatar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SANCHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028818-59.2025.8.26.0008 e código EAUWZKSB.

fls. 267

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 6 meses, atualizado há 2 semanas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R$ 850.000	**Isento**	**R$ 347**

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

Simular consórcio

Características do imóvel

- 280 m²
- 3 quartos
- 2 banheiros
- 3 vagas

Mostrar mais

Casa com 3 Quartos à venda, 280m² - Tatuapé

(Código do anunciante: REO1033111 | Código no Viva Real: 2868257285)

Casa à venda no Tatuapé, com 280m², oferece espaço e praticidade em uma localização privilegiada. A

Descrição completa

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(11) 4890-... mostrar telefone

WhatsApp

+6 anúncios desse mesmo imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028818-59.2025.8.26.0008 e código [illegible].

fls. 268

VivaReal

Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.



Venda > ... > Rua Coronel Quartim

Para comprar

Casa

Compartilhar

Favorito

Mirantte Imóveis - Ag, São Bento

5/5 4.959 imóveis

Anunciando desde 22 de maio de 2020

Para comprar Casa

Casa com 4 Quartos à venda, 220m² - Tatuapé

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
220 m²	4	3	2

Varanda Quintal Cozinha +2

Rua Coronel Quartim - Tatuapé, São Paulo - SP

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais

Ver telefone

Contatar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESARIO DE PAIVA NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028185-59.2025.8.26.0008 e código 6XQZTFSb.



Valores

Saiba mais sobre o imóvel

Venda	Condomínio	IPTU
Publicado há 1 ano, atualizado há 1 semana		
R$ 848.000	**Isento**	**R$ 480**

Conquiste o seu imóvel dos sonhos

Simule agora e acelere sua conquista da casa própria.

→ Simular consórcio

Características

Imóvel	Condomínio
220 m²	4 quartos
3 banheiros	2 vagas

Mostrar mais

Casa com 4 Quartos à venda, 220m² - Tatuapé

(Código do anunciante: 301510 | Código no Viva Real: 2809967881)

Excelente Imóvel totalmente reformado com 220 m² de área construída em um terreno de 208 m²

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Conversar com anunciante

(11) 3871-... **mostrar telefone**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TRIBUNAL DE JUSTICA DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034998
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0028135-59.2025.8.26.0008 e código 000127H.



Rua Francisco Bueno com o imovel à esquerda

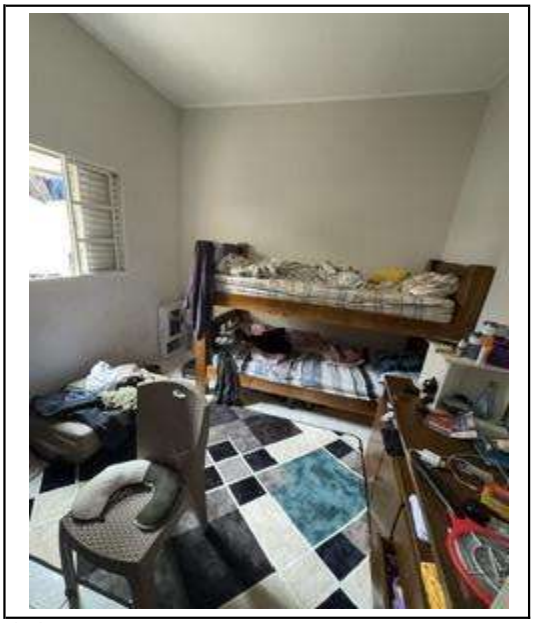


Fachada do Imovel com o numero 132 a esquerda e o 130 a direita da foto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SANCHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400089947988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código GWbzffsb.



Sala na parte inferior do imovel



Dormitório I na pavimento inferior do imovel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400089947988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código 1WJMU26.



Dormitório II no pavimento inferior



Dormitorio III no pavimento inferior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESARIO DE PAULA SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400089498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código GWbzffsb.



Banheiro no pavimento inferior



Cozinha no pavimento inferior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400089798
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código 1WJMU26.



Escada de acesso ao pavimento superior no nº 132 do imovel



Sala no pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SANCHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400089947988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código 1WJMU26.



Dormitório I no pavimento superior



Dormitório II no pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SANCHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código 1WJMU26.



Banheiro no pavimento superior



Cozinha no pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002813-69.2025.8.26.0008 e código 1WJMU26.



Páteo externo no pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM CESAR LEITE SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2026 às 10:26 , sob o número WJMU26400034988
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002813-69.2025.8.26.0008 e código 1WJMU26.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 419/421, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9734, São Paulo-SP - E-mail: sp4fam@tjsp.jus.br

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº:	**0043811-64.2024.8.26.0100**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente:	**Lucas Montiel Mendes**
Executado:	**Wanise Vargas**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório:

Fls. 243 e seguintes: ciência à executada e demais interessados.

São Paulo, 30 de agosto de 2026.

Eu, Dinaura Santos, Chefe de Seção Judiciário, digitei e assinei digitalmente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Dinaura Santos, liberado nos autos em 30/08/2026 às 18:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043811-64.2024.8.26.0100 e código 4P7eiBJt.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1626/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Fábio Lemos Zanão (OAB 172588/SP)	DJEN
Joaquim Cesar Leite da Silva (OAB 251169/SP)	DJEN
Artemes Mendes Teixeira (OAB 200784/SP)	DJEN
Miriam Jacob (OAB 50688/SP)	DJEN
Marli Jacob (OAB 83322/SP)	DJEN
Guilherme Macedo (OAB 209427/RJ)	DJEN
Victor Rocheleau Nunes Pires (OAB 232735/RJ)	DJEN

Teor do ato: "Fls. 243 e seguintes: ciência à executada e demais interessados."

São Paulo, 30 de agosto de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 30/08/2026 às 19:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043811-64.2024.8.26.0100 e código fHTIXmpy.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 419/421, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9734, São Paulo-SP - E-mail: sp4fam@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2026, faço estes autos concluso a(o) MM. Juiz(a) de Direito, Dr(a). Leonardo Aigner Ribeiro. Eu, (Leonardo Aigner Ribeiro), Escrevente, lavrei este termo.

DECISÃO

Processo:	**0043811-64.2024.8.26.0100 - Cumprimento de sentença**
Exequente:	**Lucas Montiel Mendes**
Executado:	**Wanise Vargas**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Leonardo Aigner Ribeiro

Vistos.

O valor fica fixado em R$ 658.500,00 para realização das praças.

Nomeio leiloeiro Eduardo Jordão Bayadjian (empresa Hastavip).

Int.

São Paulo, 22 de setembro de 2026.

Leonardo Aigner Ribeiro
Juiz de Direito

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Leonardo Aigner Ribeiro, liberado nos autos em 07/10/2026 às 10:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043811-64.2024.8.26.0100 e código d6EfBrio.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 658.500,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2026 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	61 dias	1,002972
Percentual correspondente	61 dias	0,297200 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 660.457,06
Sub Total	(=)	R$ 660.457,06
Valor total	**(=)**	**R$ 660.457,06**

Retornar Imprimir