

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. 5ª. VARA CÍVEL DE  
SÃO VICENTE/SP.**

Processo nº. 0003011-47.2022.8.26.0590

**CONDOMINIO EDIFICIO SANTA LUCIA**, devidamente qualificada nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** interposto em face de **BRUNO CASSIS MANTOVANI E OUTROS**, processo supra, vem à presença de V.Exa. para expor e requerer o que segue:

O exequente apresenta as inclusas avaliações do imóvel, emitidas por corretores de imóveis devidamente cadastrados no Creci, bem como anúncios publicitários e recibo de pagamento das referidas avaliações, requerendo sua juntada aos autos.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Santos, 24 de Outubro de 2.022.

---

Marcelo Pablo Olmedo  
OAB/SP 150.246

São Vicente, 20 de Outubro de 2022.

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezado(a) senhor(a):

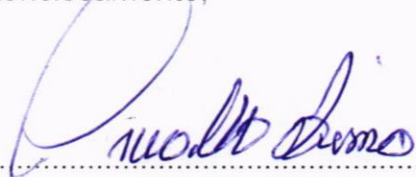
De acordo com a solicitação, apresento a conclusão quanto ao valor de comercialização do imóvel, situado à Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, 226 / 242, Bairro: Parque Prainha - São Vicente/SP - Condomínio Edifício Santa Lucia, descrito abaixo:

Trata-se de um apartamento nº. 311, residencial, no 3º andar, contendo um dormitório, hall de entrada, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, com garagem coletiva para um veículo, com a área útil de 47,87 m², uma área comum de 14,47 m², perfazendo a área total de 62,34 m², melhor descrito na Matrícula número: 87493 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, estado geral de conservação, avalio o imóvel quanto ao preço de comercialização em:

**R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais).**

Atenciosamente,



Osvaldo Lima

CRECI: 088331-F



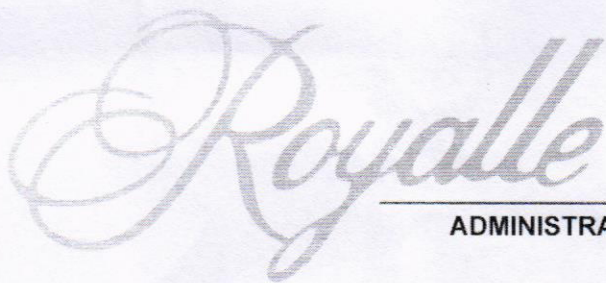
1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
Rua Jacob Emerich, 429 - Centro - São Vicente - SP - CEP 11310-071  
Fone: (13) 3467-4824 - Evilton Roberto Garcia - Tabelião

Reconheço por semelhança a FIRMA e VALOR ECONÔMICO de OSVALDO LIMA  
São Vicente, 21 de outubro de 2022. Em test. da verdade. 14:35

Gilvani Patricia Cavalcanti - Escrevente Autorizado  
Valor: R\$ 7,57 - Selo(s): 1117AA249824 /

VALÍDIO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE, SEM EMENDAS OU RASURAS.

**Gilvani Patricia Cavalcanti  
Escrevente Autorizada**



ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

**PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que o imóvel localizado a Avenida Engenheiro Saturnino de Brito nº 226 / 242, **Condomínio Edifício Santa Lucia**, Bairro: Parque Prainha, na cidade de São Vicente / SP, consistente de um **apartamento nº. 311**, residencial, no 3º andar ou 4º pavimento, contendo hall de entrada, sala, um dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e terraço, com garagem coletiva para um veículo, com a **área útil de 47,87 m², área comum de 14,47 m², totalizando 62,34 m² de área construída**, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente na **matrícula número 87493**, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu **valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 135.000,00 (Cento e Trinta e Cinco Mil Reais)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Guilherme Barros Martins, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 106129 assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

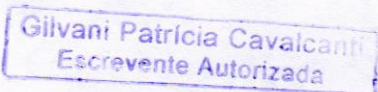
São Vicente, 20 de Outubro de 2022.



*Guilherme Barros Martins*

Guilherme Barros Martins

CRECI: 106129-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PABLO OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2022 às 19:28, sob o número WSVC22701734169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003011-47.2022.8.26.0590 e código igCf4nVI.

**PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

Conforme solicitação, apresento por fim a avaliação do imóvel matrícula número 87493, quanto ao valor de comercialização, situado a Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, 226 a 242 - Apartamento 311 – Edifício Santa Lúcia – Bairro: Parque Prainha, na cidade de São Vicente/SP, conforme descrição abaixo:

Trata-se de um apartamento residencial no 3º andar contendo: sala, um dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e terraço, com garagem coletiva para um veículo.

Tomando por alicerce a exposição acima e tendo em vista quanto ao terreno, localização, formato, extensão, área útil de 47,87 m², área total de 62,34 m², condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu acabamento, qualidade dos materiais, tipo, idade da construção, distribuição e fins de utilização, estado geral de conservação, **avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 138.000,00 (Cento e Trinta e Oito Mil Reais).**

São Vicente, 20 de Outubro de 2022.

1º TABELIÃO DE S.VICENTE

*Pedro Luiz de Moraes*

Pedro Luiz de Moraes

CRECI: 66231-F



Gilvani Patrícia Cavalcanti  
Escrevente Autorizada



Menu ▾



[Apartamentos à Venda](#) ▾ / [Avenida Engenheiro Saturnino de Brito](#)

## Apartamento com 1 Quarto à venda, 47m<sup>2</sup> - ...

apartamento para comprar em

[Avenida Engenheiro Saturnino de Brito - Parque Prainha, São Vicente - SP](#)

**Venda R\$ 135.000**

condomínio R\$ 433

IPTU R\$ 102



47 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 vaga 1 banheiro



**Seja o primeiro a saber das novidades!**

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

**WhatsApp**

**Contato**

PESQUISA ZAP

 [Criar alerta de imóveis similares](#)

## Descrição Apartamento com 1 Quarto à venda - Parque Prainha

Ref.: FJ284

01 quarto

01 saleta

01 cozinha

01 banheiro

Apartamento todo reformado, com vista para o mar de frente, não aceita financiamento, somente á vista

portaria24

elevador

garagem coletiva

SITE: [www.fjmoveissv.com.br](http://www.fjmoveissv.com.br) (aqui vc encontra todos os imóveis disponíveis para compra e venda)

Maiores informações Moisés /Creci 32628

Tel:

Whats:

Tel somente ligação:

Características do Edifício,:

ElevadorElevadorPortaria 24h,

Predio Frente Mar,

Características do Apartamento,:

Andar Alto,

[Mostrar menos](#)

 Favoritar

 Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(301\)](#)

 [WhatsApp](#)

 [Contato](#)

MENU

ANUNCIAR



6 fotos

Início / Venda

## Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 125.000

Parque Prainha, São Vicente - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. ST0080

40m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

### [VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Studio com 1 dormitório com sala para dois ambientes à venda, 40 m² por R\$ 125.000 - Japuí - São Vic



Studio mobiliado bem espaçoso de 40 m2 com sala para dois ambientes, com cama, colchões, cozinha com fogão, geladeira, armário e banheiro. Uma vista excepcional para toda a baía de São Vicente. O prédio oferece ainda portaria 24 horas, garagem coletiva e um grande salão de festas na cobertura. Vale a pena. Aceita proposta. Marque sua visita antes que seja tarde. -

Ler mais

COMPRA

R\$  
**125.000**

Condomínio R\$  
**350**

IPTU R\$ 100

ANUNCIANTE

Chave Santos  
Imóveis



Contato por

WhatsApp  
Quero visitar

Quero mais

WhatsApp

Contato

3:

TELEFONE

Mais 12 pessoas  
interessadas neste  
imóvel nas últimas  
horas

## Simule um financiamento

Simule um financiamento para a compra do seu imóvel com **uma das taxas mais baixas do mercado**, a partir de 9,49% ao ano.

### VALOR DO IMÓVEL

Preço de venda do imóvel

R\$ 125.000

### ENTRADA

Valor a ser pago à vista

R\$ 31.250

### PRAZO

Em anos

35

### VALOR A SER FINANCIADO

Simule o financiamento do imóvel

CALCULAR

WhatsApp

Contato

[\(13\) 3466-1967](tel:(13)3466-1967)[\(13\) 3468-6699](tel:(13)3468-6699)[\(13\) 97414-0279](tel:(13)97414-0279)[Ver mais fotos](#)[Praiamar Imóveis São Vicente](#) » [Venda](#) » [Apartamento à venda em São Vicente](#) » [Parque Prainha](#) » [Referência 3684-77](#)

## APARTAMENTO 01DORM /45M²/ 01 VAGA DE GARAGEM / PARQUE PRAINHA / SÃO VICENTE /- SP

Parque Prainha, São Vicente - SP

Venda **R\$ 140.000**

IPTU R\$ 133,00

Condomínio R\$ 235,00

[Salvar nos favoritos](#)

REF: 3684-77

Valor: R\$ 140.000,00

IPTU: R\$ 133,00

Condomínio: R\$ 235,00

1 dormitório

1 banheiro

1 vaga na garagem

45 m<sup>2</sup> de área útil

Compartilhar



APARTAMENTO À VENDA COM 1 DORMITÓRIO 1 BANHEIRO 1 VAGA NA GARAGEM 45 M<sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL NO BAIRRO PARQUE PRAINHA EM SÃO VICENTE - SP

APARTAMENTO 01 DORMITÓRIO /FRENTE PARA O MAR / SALA C/ SACADA /COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO ACOPLADA. 01 VAGA DE GARAGEM .. À VISTA

### CARACTERÍSTICAS

Próximo à praia

Perto de vias de acesso

Interfone

Elevador

Sacada

Piso frio

Vista para o mar

### REGIÃO DA LOCALIZAÇÃO



## CONSULTE UM CORRETOR

[Arlete Baldini](#)

Creci 186.599-F

(13) 3466-1967 [📞](#) (13) 99679-9621 [📞](#)

[📞](#) Consulte agora por WhatsApp

Olá, tenho interesse neste imóvel Ref. 3684-77: Apartamento, venda, 1 quartos, 45 m2, R\$ 140.000,00, localizado no bairro Parque Prainha, São Vicente SP. Aguardo o contato. Obrigado.

Seu nome

Seu e-mail

Seu telefone

Desejo receber o contato por:

Enviar mensagem

## SIMULADORES IMOBILIÁRIOS

# RECIBO

Recebi a importância de R\$ 350,00 (Trezentos e Cinquenta Reais), referente à Avaliação Imobiliária do apartamento nº. 311, localizado a Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº. 226 / 242 na cidade de São Vicente/SP – Edifício Santa Lucia.

São Vicente, 20 de Outubro de 2022.



Osvaldo Lima

CRECI: 088331-F

# RECIBO

Eu, Guilherme Barros Martins, corretor de imóveis, declaro que recebi a importância de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), referente à Avaliação Imobiliária do apartamento, nº. 311, localizado a Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº. 226 / 242 na cidade de São Vicente - SP - Edifício Santa Lucia.

São Vicente, 20 de Outubro de 2022.

.....  
Guilherme Barros Martins

CRECI: 106129-F

# RECIBO

Recebi a importância de R\$ 350,00 (Trezentos e Cinquenta Reais), referente à Avaliação Imobiliária do apartamento nº. 311, localizado a Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº. 226 a 242 na cidade de São Vicente/SP – Edifício Santa Lúcia.

São Vicente, 20 de outubro de 2022.



Pedro Luiz de Moraes

CRECI-F: 66231



**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**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003011-47.2022.8.26.0590**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edificio Santa Lucia**  
 Executado: **Bruno Cassis Mantovani e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Otávio Augusto Teixeira Santos**

Vistos.

Fls. 414: O condomínio-exequente ratificou o interesse na alienação em hastas públicas dos direitos que os co-devedores possuem sobre a unidade condominial, consistente no APARTAMENTO Nº 311, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO SANTA LÚCIA, situado à Avenida Engenheiro Saturnino de Brito nº 226 a 242, neste Município e Comarca de São Vicente, objeto de constrição judicial nestes autos (cf. decisão de fls. 192/193).

Da análise atenta do caderno processual, em cumprimento ao mencionado comando judicial, verifica-se que o exequente apresentou a fls. 198/206 as cotações de corretores imobiliários visando a avaliação do imóvel cujos direitos foram constrictos, nos valores de R\$ 130.000,00; R\$ 135.000,00 e R\$ 138.000,00, salientando-se que os co-executados Bruno Cassis Mantovani, Amélia Cassis Mantovani e Igor Cassis Mantovani foram intimados da penhora e avaliações (fls. 227, 258 e 340) e não manifestaram qualquer insurgência aos valores apresentados.

Nesse contexto, à míngua de impugnação, **HOMOLOGO** a avaliação dos direitos que os co-devedores possuem sobre a unidade condominial objeto de constrição judicial em **R\$ 135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais), valor este fixado considerando a média estimada pelos corretores de imóveis a fls. 198/206, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Fixado o valor de avaliação, requeira o exequente o que entender de direito em termos de prosseguimento do feito, no sentido de indicar o leiloeiro público (não apenas a empresa gestora), dentre os credenciados no “Portal de Auxiliares da Justiça”, disponível para consulta no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ([www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)), mediante comprovação da habilitação do leiloeiro no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA (criado para gerenciamento dos Auxiliares no âmbito do Poder Judiciário Paulista), nos termos do art. 156 e ss do CPC/2015, da Resolução 233/CNJ e dos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015, visando à realização do procedimento de alienação em hasta pública por meio eletrônico.

De outro vértice, sem prejuízo do acima determinado, assiste razão ao credor quanto à alegada inércia da locatária do imóvel, a quem compete efetuar nestes autos o depósito dos alugueres penhorados, pois esta, não obstante regularmente intimada em diligência realizada nos autos, consoante certidão exarada pela Oficiala de Justiça a fls. 405, deixou de



**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**

comprovar haver efetuado os depósitos dos locativos a que ficou obrigada em obediência à determinação judicial, salientando-se que a pesquisa realizada pela Serventia perante o Portal de Custas (fls. 415/416) indicou a inexistência de qualquer depósito efetuado pela locatária à disposição deste Juízo

Assim sendo, determino a expedição de novo mandado visando a **INTIMAÇÃO** da locatária do imóvel localizado no Edifício Santa Lúcia, na Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº 242, Apto. 311, Parque Prainha, em São Vicente, a saber, **EMANUELI DOS SANTOS SEIXAS** para comprovar, no prazo de **05 (cinco) dias**, haver realizado e, se o caso, efetuar os depósitos dos aluguéis a que está obrigada a efetuar judicialmente nestes autos em razão da penhora ordenada, advertindo-a, na oportunidade, que o não cumprimento da determinação caracterizará **DESOBEDIÊNCIA À ORDEM JUDICIAL**, ensejando a instauração de inquérito policial para apurar tal conduta.

**Providencie o condomínio-credor o depósito do valor da diligência do Oficial de Justiça para expedição do mandado de intimação da locatária na forma acima determinada.**

A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como mandado, acompanhada de folha de rosto vinculada, para impressão e encaminhamento à Central de Mandados, conforme Modelo aprovado pela Corregedoria Geral de Justiça.

**Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.**

Intime-se.

São Vicente, 12 de dezembro de 2024.

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