

# AValiação DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA



CASA D'DUARTE  
IMOBILIÁRIA

CRECI : 045610 J

07 de outubro de 2025

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL SIMPLIFICADA COMPARATIVA

CASA D DUARTE

---

## Avaliador

Denicio Duarte da Silva  
Creci 179641 F

## Objetivo

Estimativa de valor de venda

## Endereço do imóvel

Condomínio Conjunto Residencial  
Nova Utinga Avenida Sapopemba,  
1601 - CJ. F - apto. 21

## Data da avaliação

07 de Outubro de 2025

# CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

## TIPO

Apartamento padrão com 3 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de garagem indeterminada

## REGISTRO

MATRICULA  
93.797

ÁREA TOTAL  
CONSTRUÍDA  
82,297M<sup>2</sup>

ÁREA PRIVATIVA  
62,90M<sup>2</sup>

## ÁREA COMUM

Portaria 24h,  
elevador,  
academia,  
piscina, quadra  
esportiva, salão  
de festas,  
churrasqueira,  
playground,  
brinquedoteca,  
área verde

## INFRAESTRUTURA LOCAL

Possui comércio local  
Bairro e região de  
média avaliação,  
possui oferta  
permanente de  
imóveis compatíveis  
Transporte público  
regular.

# MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETA - IMÓVEL 1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website [panteraimoveis.com.br](http://panteraimoveis.com.br). The browser's address bar shows the URL: `panteraimoveis.com.br/imovel/37539/apartamento-3-quartos-residencial-nova-utinga-***-jardim-utinga-santo-andre/`. The browser's taskbar includes icons for Google, MRV Comercial, Adobe Acrobat, Vimob ECON, Holos Construtora, Junix Plataforma, CURTA LIVROS, O Fiador com login, and Hotmart. The website header features the Pantera Imóveis logo, a '40 ANOS' anniversary badge, and navigation links for 'Buscar imóveis', 'Anunciar Imóvel', 'WhatsApp', 'Meus Favoritos', and 'Área do Cliente'. The main listing is for 'Apartamento 3 Quartos Jardim Utinga 63m²' located in 'Jardim Utinga - Santo André/SP'. The price is listed as 'Venda R\$ 345.000,00'. Additional costs are shown as '+ Condomínio R\$ 490,00' and '+ IPTU Anual R\$ 115,73'. A 'Favorito' button is also present. Below the text, there are three photographs of the apartment's interior: a living area with a sofa and ceiling fan, a kitchen with a water dispenser, and a dining area with a table and chairs. A vertical social media sharing bar is visible on the left side of the image gallery.

panteraimoveis.com.br/imovel/37539/apartamento-3-quartos-residencial-nova-utinga-\*\*\*-jardim-utinga-santo-andre/

Google MRV Comercial Adobe Acrobat Pági... Vimob ECON Holos Construtora -... Junix Plataforma CURTA LIVROS O Fiador com login Hotmart - Minhas c... Todos os favo

PANTERA IMÓVEIS 40 ANOS Buscar imóveis Anunciar Imóvel WhatsApp Meus Favoritos Área do Cliente

**Apartamento 3 Quartos Jardim Utinga 63m<sup>2</sup>**  
*Jardim Utinga - Santo André/SP*

Venda  
**R\$ 345.000,00**

+ Condomínio R\$ 490,00 ⓘ  
+ IPTU Anual R\$ 115,73 ⓘ

CÓDIGO: 37539 Favorito

# MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETA - IMÓVEL 2

QuintoAndar

Alugar ▾

Comprar ▾

Anunciar ▾

QPreço ▾

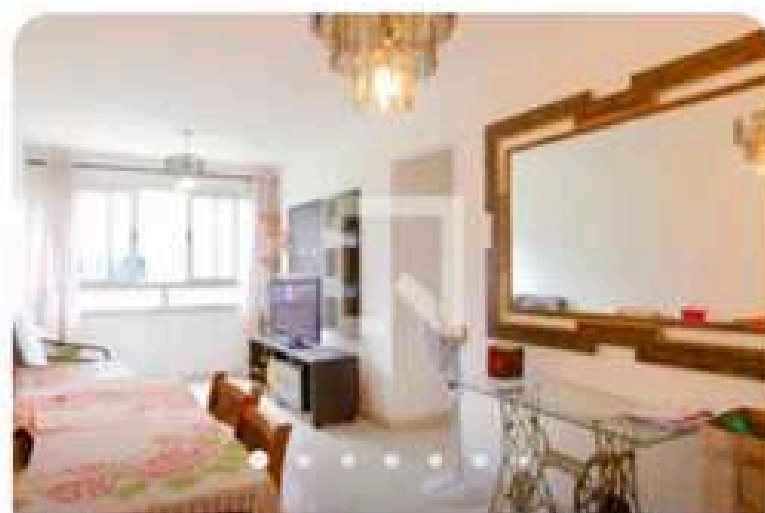
Links úteis ▾

Ajuda ▾

Entr

Alugar

Comprar



Venda de apartamento no Jardim Utinga com 3 quartos, piscina. Ótima compra!

**R\$ 350.000**

R\$ 429 Condo. + IPTU

**65 m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga**

Avenida Sapopemba, Utinga · Santo André



**Ver mais imóveis em  
Jardim Utinga**

# MÉTODO POR COMPARAÇÃO

## DIRETA - IMÓVEL 3



40 ANOS

Buscar imóveis ▾ Anunciar Imóvel

WhatsApp

Meus Favoritos

Área do Cliente

### Apartamento 3 Quartos Jardim Utinga 63m<sup>2</sup>

Jardim Utinga - Santo André/SP

Venda  
R\$ 360.000,00

+ Condomínio R\$ 490,00 ⓘ

+ IPTU Anual R\$ 50,00 ⓘ

CÓDIGO: 36936

Favorito




# MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETA - IMÓVEL 4

fls. 707

imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-utinga-3-quartos-63-m-3004048029.html?n\_src=Listado&n\_pills=Permite+animais&n\_pg=1&n\_pos=3

Google MRV Comercial Adobe Acrobat Pági... Vimob ECON Holos Construtora -... Junix Plataforma CURTA LIVROS O Fiador com login Hotmart - Minhas c... Todos o...

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias Notificações 🔔 Meus contatos 🗨 Anunciar Ent



50 📷

Ver todas as fotos 🖼

Apartamento · 63m<sup>2</sup> · 3 quartos · 1 vaga

**Venda R\$ 330.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 510 · IPTU R\$ 20

QuintoAndar Anunciante Premier

**Agende sua visita**

# PREÇO MÉDIO M<sup>2</sup>

**R\$ 5.453,00**

## IMÓVEL 1

R\$345.000 - 63 m<sup>2</sup> - R\$ 5.476,00

## IMÓVEL 2

R\$350.000 - 65 m<sup>2</sup> - R\$ 5.384,00

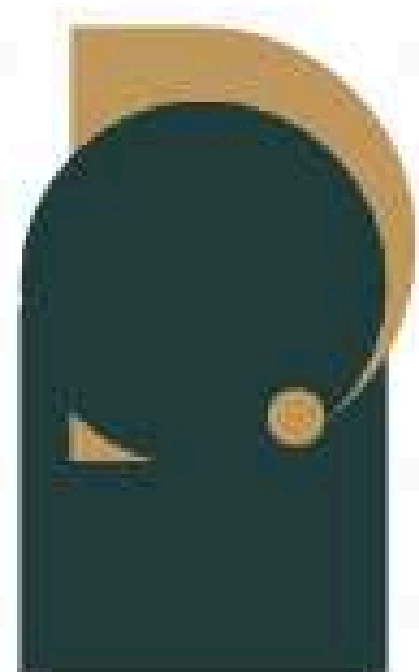
## IMÓVEL 3

R\$360.000 - 63 m<sup>2</sup> - R\$ 5.714,00

## IMÓVEL 4

R\$330.000 - 63 m<sup>2</sup> - R\$ 5.238,00

# CONCLUSÃO DE AVALIAÇÃO



**CASA D'DUARTE**  
IMOBILIÁRIA

VALOR MÉDIO DE VENDA  
ESTIMADO R\$343.539,00

Valor praticado no mercado local, respeitando as características peculiares de cada unidade autônoma.

VALOR MÍNIMO DE VENDA  
ESTIMADO R\$ 309.185,10

Considerando a lei de oferta e procura e a urgência do negócio imobiliário.

VALOR MÁXIMO ESTIMADO  
R\$ 377.892,90

Valor auferido de acordo com as benfeitorias da unidade autônoma e passível de testar e possibilitar uma negociação efetiva.

# Declaração de avaliação-Estimativa de Imóvel

Declaro, para os devidos fins, que a presente avaliação tem caráter meramente estimativo e informativo, elaborada com base em pesquisas de mercado, referências públicas e dados fornecidos por terceiros. Esclarece-se que não foi realizada vistoria presencial no imóvel avaliado, razão pela qual não há condições físicas, estruturais ou documentais do bem. Portanto, o valor apresentado representa uma estimativa de mercado, sujeita a variações conforme a situação real do imóvel, sua localização, conservação e demais fatores que possam influenciar seu preço.

# Relatório de avaliação de imóvel

8 de Outubro de 2025



**Redefine Imóveis Ltda**

☎ (11) 979660431

✉ [tatianamontanheri@redefineimoveis.com.br](mailto:tatianamontanheri@redefineimoveis.com.br)



### Solicitante

Evandro - Proprietario

### Finalidade

Determinar o valor de mercado do imóvel para fins de compra e venda, auxiliando as partes envolvidas na negociação a estabelecer um preço justo e condizente com as condições do mercado imobiliário local.

A avaliação segue os critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT, bem como as diretrizes do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), garantindo a utilização de metodologia adequada e imparcial.

### Características do imóvel

Endereço

Tipo de imóvel **Apartamento Padrão**

Área **93,797**

Quartos **3**

Suítes **0**

Banheiros **1**

Garagens **1**



Foto da fachada

### Precificação final

**R\$ 340.000,00**

Valor do m<sup>2</sup> **R\$ 3.624,84**

↑ **Maior liquidez**

Valor mínimo  
**R\$ 298.000,00**

↓ **Menor liquidez**

Valor máximo  
**R\$ 369.000,00**



**Solicitante**

Evandro - Proprietario

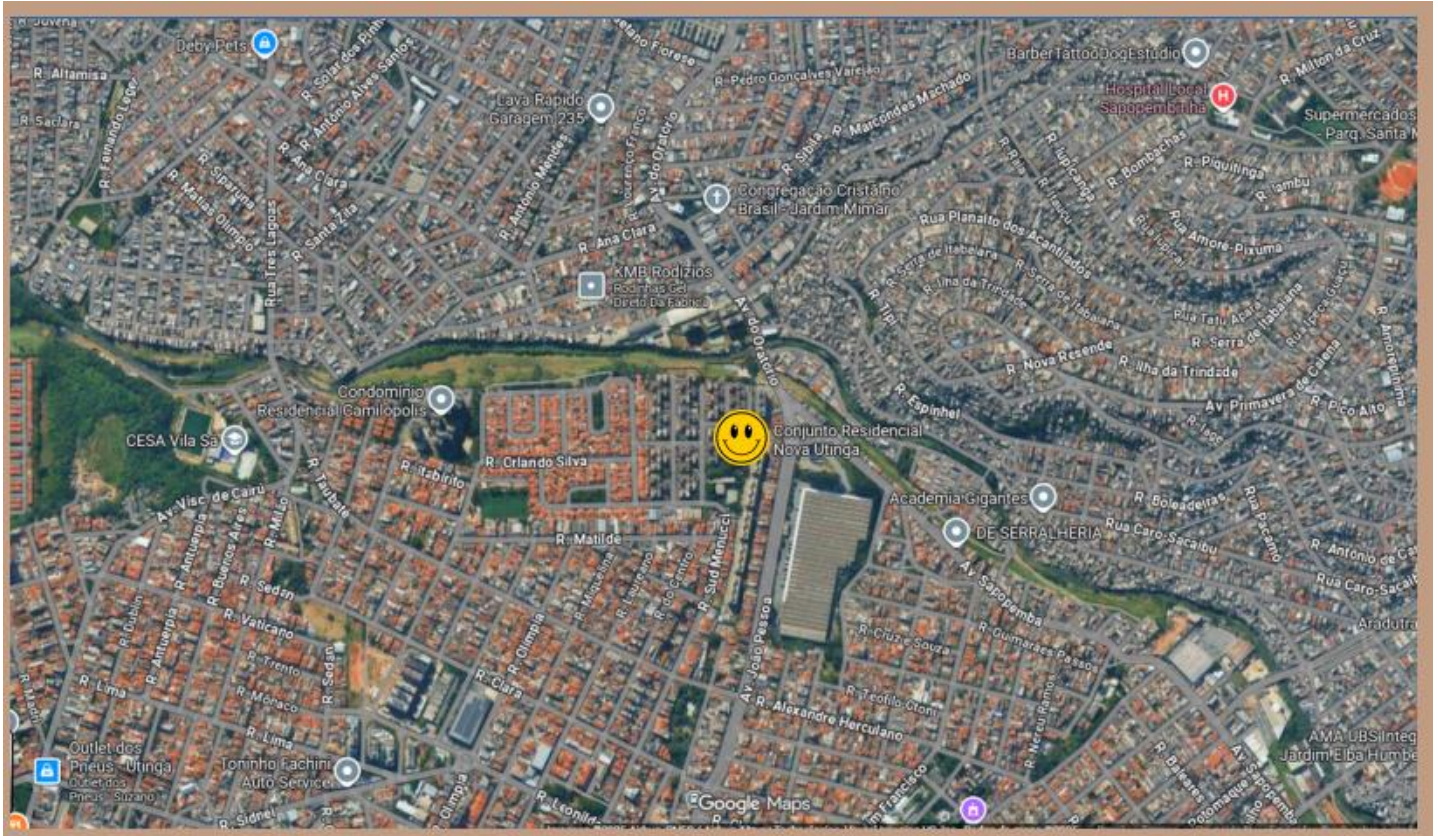


### Descrição do imóvel

Apartamento, com 3 dorm, banheiro social, uma vaga de garagem,

### Descrição da região

Bairro estritamente residencial, próximo do Shopping ABC e o Grand Plaza Shopping, supermercados como o Atacadão e o Carrefour, além de vias importantes como a Av. do Oratório e a Av. João Pessoa, e o Hospital do ABC e o Hospital Brasil



### Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Os elementos amostrais possuem seu valor de anúncio depreciado devido às margens de negociação e transação existentes no mercado.

**Amostragem (08)**

**i** A avaliação foi realizada com uma amostra de oito anúncios imobiliários, abaixo foi listada parte da amostragem para conferência.

Imovel	Área / Configuração	Preço	Observações	Link
Apartamento 3 quartos, 1 vaga — Residencial Nova Utinga	63 m <sup>2</sup> , 3 dorms, 1 vaga	R\$ 345.000,00	Muito comparável ao seu imóvel (mesma área e número de quartos).	<a href="https://panteraimoveis.com.br/imovel/37539/apartamento-3-quartos-residencial-nova-utinga-%2A%2A%2A-jardim-utinga-santo-andre">https://panteraimoveis.com.br/imovel/37539/apartamento-3-quartos-residencial-nova-utinga-%2A%2A%2A-jardim-utinga-santo-andre</a>
Apartamento 3 quartos, 2 suítes — Utinga	92 m <sup>2</sup> , 3 dorms, 2 vagas	R\$ 565.000,00	Bem maior e com mais suítes; serve pra ver faixa acima.	<a href="https://www.123i.com.br/apartamento-venda-utinga-santo-andre-92m2-3-dorms-2-vagas-IDe4a30225?utm_source">https://www.123i.com.br/apartamento-venda-utinga-santo-andre-92m2-3-dorms-2-vagas-IDe4a30225?utm_source</a>
Apartamento Garden 3 quartos — Utinga	111 m <sup>2</sup> , 3 dorms, 1 suíte, 1 vaga	R\$ 640.000,00	Área bem maior — bom para avaliar como o preço/m <sup>2</sup> cresce com mais metragem.	<a href="https://www.123i.com.br/apartamento-venda-utinga-santo-andre-111m2-3-dorms-1-vagas-IDee3a1004?utm_source">https://www.123i.com.br/apartamento-venda-utinga-santo-andre-111m2-3-dorms-1-vagas-IDee3a1004?utm_source</a>
Apartamento 3 quartos, 1 suíte, 2 vagas — Utinga	70 m <sup>2</sup> , 3 dorms, 1 suíte, 2 vagas	R\$ 455.000,00	Tamanho um pouco acima do seu; duas vagas aumentam o valor.	<a href="https://www.omninegocios.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-1-suite-2-vagas-utinga-santo-andre-sp/926?utm_source">https://www.omninegocios.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-1-suite-2-vagas-utinga-santo-andre-sp/926?utm_source</a>
Apartamento 3 quartos, 1 vaga — Jardim Utinga	63 m <sup>2</sup> , 3 dorms, 1 vaga	R\$ 365.000,00	Muito próximo em características, embora preço um pouco acima do similar.	<a href="https://www.olx.com.br/imoveis/venda/apartamentos/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/santo-andre/jardim-utinga?utm_source=">https://www.olx.com.br/imoveis/venda/apartamentos/estado-sp/sao-paulo-e-regiao/santo-andre/jardim-utinga?utm_source=</a>
Apartamento 3 quartos, 1 vaga — Residencial Nova Utinga	63-65 m <sup>2</sup> , até 3 dormitórios, 1 vaga	R\$ 291.500,00	Há unidades menores ou menos valorizadas no mesmo condomínio.	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/condominio/venda/sp-santo-andre-utinga-residencial-nova-utinga-id-eb6525b0-05f2/?utm_source=">https://www.zapimoveis.com.br/condominio/venda/sp-santo-andre-utinga-residencial-nova-utinga-id-eb6525b0-05f2/?utm_source=</a>
Apartamento 2 quartos, 1 vaga — Residencial Nova Utinga	51 m <sup>2</sup> , 2 dorms, 1 vaga	R\$ 350.000,00	Bairro igual metragem diferente	<a href="/imovel/895051832/comprar/apartamento-2-quartos-utinga-santo-andre?utm_source=shared&amp;utm_campaign=sale&amp;utm_medium=copy_share">/imovel/895051832/comprar/apartamento-2-quartos-utinga-santo-andre?utm_source=shared&amp;utm_campaign=sale&amp;utm_medium=copy_share</a>
Apartamento 2 quartos, 1 vaga — Residencial Nova Utinga	50 m <sup>2</sup> , 2 dorms, 1 vaga	R\$ 268.000,00	Bairro igual metragem diferente	<a href="/imovel/895046341/comprar/apartamento-2-quartos-vila-metalurgica-santo-andre?utm_source=shared&amp;utm_campaign=sale&amp;utm_medium=copy_share">/imovel/895046341/comprar/apartamento-2-quartos-vila-metalurgica-santo-andre?utm_source=shared&amp;utm_campaign=sale&amp;utm_medium=copy_share</a>



### Conclusão

Após avaliação aguardamos o aceite da proprietaria para anuncio do imóvel

Neste valor já está incluindo comissão da imobiliaria no valor equivalente a 6% do valor do imóvel.

Redefine Imóveis Ltda

# AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA DE IMÓVEL

Corretora Winny Caldeira - CRECI 285510-F



# AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA DE IMÓVEL

<b>Data da avaliação</b>	05/10/2025
<b>Avaliador</b>	Winy Caldeira - 285510-F
<b>Objetivo</b>	Estimativa de valor de venda
<b>Endereço do imóvel</b>	Condomínio Conjunto Residencial Nova Utinga Avenida Sapopemba, 1601 - CJ. F - apto. 21



Corretora Winy Caldeira - CRECI 285510-F

# 1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

<b>Tipo de imóvel</b>	Apartamento
<b>Matricula</b>	93.797
<b>Área total construída</b>	82,297m <sup>2</sup>
<b>Área privativa</b>	62,90m <sup>2</sup>
<b>Número de quartos</b>	3
<b>Vagas de garagem</b>	1
<b>Idade</b>	12 anos
<b>Diferenciais</b>	Portaria 24h, elevador, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira, playground, brinquedoteca, área verde

## 2. ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO E MERCADO

<b>Bairro/Região</b>	Médio
<b>Infraestrutura local</b>	Boa
<b>Oferta de imóveis similares</b>	Média
<b>Tendência do mercado</b>	Estável



# 3. MÉTODO COMPARATIVO SIMPLIFICADO

zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-utinga-santo-andre-sp-63m2-id-2839570825/?source=ranking%2Crp

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

32 fotos Mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em Santo André / Jardim Utinga / Avenida Sapopemba

Para comprar

Valores [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPU
R\$ 308.000	R\$ 520/mês	R\$ 14

Características

- 63 m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 11 andar
- Aceita animais



Corretora Winny Caldeira - CRECI 285510-F

# 3. MÉTODO COMPARATIVO SIMPLIFICADO

zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-jardim-utinga-santo-andre-sp-63m2-id-2809875248/?source=ranking%2Crp

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

36 fotos Vídeo Mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Jardim Utinga / Avenida Sapopemba

[Para comprar](#)

**Valores** [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 350.000	R\$ 430/mês	R\$ 134

**Características**

- 63 m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- Aceita animais
- Piscina



Corretora Winny Caldeira - CRECI 285510-F

# 3. MÉTODO COMPARATIVO SIMPLIFICADO

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

39 fotos Vídeo Mapa

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Jardim Utinga / Avenida Sapopemba

[Para comprar](#)

**Valores** [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
<b>R\$ 375.000</b>	<b>R\$ 400/mês</b>	<b>R\$ 100</b>

**Características**

- 64 m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 2 andar
- Aceita animais



Corretora Winny Caldeira - CRECI 285510-F

# 3. MÉTODO COMPARATIVO SIMPLIFICADO

[viva-real.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-65m2-venda-RS345000-id-2815122428/?source=ranking%2Crp](https://viva-real.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-utinga-bairros-santo-andre-com-garagem-65m2-venda-RS345000-id-2815122428/?source=ranking%2Crp)

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

35 fotos Video Mapa

Venda / SP / Apartamentos à venda em Santo André / Jardim Utinga / Avenida Sapopemba

[Para comprar](#)

**Valores** [Análise de preço](#)

Venda	Condomínio	IPTU
<b>R\$ 345.000</b>	<b>R\$ 584/mês</b>	<b>R\$ 150</b>

**Características**

- 65 m²
- 3 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 6 andar
- Aceita animais



Corretora Winny Caldeira - CRECI 285510-F

### 3. MÉTODO COMPARATIVO SIMPLIFICADO

Nº	Valor total (R\$)	Área útil (m <sup>2</sup> )	Valor por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 308.000,00	63m <sup>2</sup>	R\$ 4.888,88
2	R\$ 350.000,00	63m <sup>2</sup>	R\$ 5.555,55
3	R\$ 375.000,00	64m <sup>2</sup>	R\$ 5.859,37
4	R\$ 345.000,00	65m <sup>2</sup>	R\$ 5.307,69

## 4. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Valor mínimo estimado</b>	R\$ 307.999,44
<b>Valor médio de mercado estimado</b>	R\$ 340.380,81
<b>Valor máximo estimado</b>	R\$ 369.140,31
<b>Observações adicionais</b>	<p>R\$ 308mil - valor de venda rápida</p> <p>R\$ 340mil - preço justo de mercado (prazo normal de venda) valor de</p> <p>R\$ 369mil - valor de exposição inicial (para testar o mercado)</p>

## 5. OBSERVAÇÕES E CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

Esta avaliação possui caráter estimativo e informativo, baseada em valores de mercado praticados no condomínio e região, considerando anúncios públicos disponíveis em plataformas imobiliárias.

Não foram realizadas vistoria presencial, análise de documentação física do imóvel ou avaliação técnica de benfeitorias, conservação ou padrão construtivo.

Os valores apresentados representam uma faixa estimada (mínimo, médio e máximo) de acordo com os dados disponíveis no momento da elaboração, podendo variar conforme condições específicas do imóvel, negociações comerciais ou situações jurídicas vigentes, como penhoras, indisponibilidades ou restrições.



**Corretora Winny Caldeira - CRECI 285510-F**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar, Butantã -  
CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:  
upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1073326-16.2013.8.26.0100/01**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **EVANDRO GARBIN e outro**  
Executado: **TRIADE SPE 001 NOVA UTINGA LTDA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tais Helena Fiorini Barbosa**

Vistos.

1. Acolho as avaliações juntadas pela parte às fls. 701/729, devendo ser considerada, para os fins legais, a média entre as avaliações apresentadas.

2. Sem prejuízo, considerando que a alienação por leiloeiro oficial é o método mais eficaz de alienação de bens, vez que garante às partes efetividade e maiores preços, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Eduardo dos Reis, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

3. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

4. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

5. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

6. O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881, 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, § 1º e 2º do CPC, devendo o edital ser publicado no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

7. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar, Butantã -  
CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:  
upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

**8. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, o próprio leiloeiro deverá encaminhar também as comunicações pertinentes, por carta registrada, juntando posteriormente aos autos.**

9. Deverá constar do edital:

- a descrição do bem, conforme matrícula e laudo de avaliação, com endereço, especificando se o imóvel está ocupado ou não; em se tratando de bem móvel, o bem deverá também ser pormenorizadamente descrito e indicado se está na posse do devedor ou de terceiros;
- se a penhora corresponde à integralidade do bem (ou dos direitos sobre este) ou apenas a uma fração deste; caso a penhora corresponda a parcela do bem, indispensável a indicação desta e a quantidade de coproprietários;
- o valor da avaliação, constando que este deverá ser atualizado na data dos leilões, conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça;
- todos os apontamentos constantes da matrícula do imóvel (hipotecas, penhoras, indisponibilidades, etc);
- os valores dos débitos incidentes sobre o imóvel (taxas condominiais e débitos tributários), especificando as datas das pesquisas;
- todos os terceiros interessados cadastrados no processo.

9.1. Constará ainda do edital que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar, Butantã -  
CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:  
upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

10. O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.casareisleiloonline.com.br>, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, n. 748, habilitado pelo TJ/SP.

11. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

12. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

13. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

14. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

**15. No mais, observo que todos os advogados e auxiliares da justiça deverão se cadastrar no EPROC, pois em breve os processos serão migrados para o referido sistema. Os que não o fizerem não receberão intimações pelo DJEN E NÃO PODERÃO ALEGAR NULIDADE POR EVENTUAL VÍCIO DECORRENTE DA PRÓPRIA OMISSÃO. ALERTO que o cadastro deve ser feito pelos próprios advogados e peritos, pois a serventia NÃO possui meios de fazê-lo, conforme Comunicado Conjunto 326/2025. Em caso de dúvidas, consulte o link : [https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC\\_ADOVADOS-Primeiros\\_passos\\_no\\_sistema\\_eproc\\_20.03.2025.pdf](https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADOVADOS-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_20.03.2025.pdf)**

**Intime-se a municipalidade para habilitação no feito.**

Intime-se.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar, Butantã -  
CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:  
upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

São Paulo, 18 de março de 2026.