

Valdemir J. Henrique
Luiz Antonio A. Prado
Marcia Correia
Douglas Aparecido Fernandes
José Eduardo Coura Lustri
Ailton Batista Rocha
Daniel Vieira Paganelli
Ana Paula de Jesus

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP

PROCESSO Nº 0103766-28.2007.8.26.0001 (01)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASÍLIA SMALL TOWN FLAT SERVICE, por seu advogado, nos autos do processo em epígrafe, movido em face de PEDRO CAMACHO DE CARVALHO JUNIOR E ROSSANA RODRIGUES ROSSINI CAMACHO, vem com o devido respeito perante V.Exa., juntar as declarações/avaliações de corretores imobiliários, conforme determinado (a fim de garantir a celeridade da tramitação do feito), requerendo o prosseguimento.

P. Deferimento.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026.

VALDEMIR JOSÉ HENRIQUE

OAB/SP Nº. 71.237

MARCIA CORREIA

OAB/SP Nº. 141.990

Avaliação Inteligente



Imóvel Avaliado



Rua Doutor Olavo Egídio, 420 - Santana
CEP 02037-000 - São Paulo

Valores Reais de Venda



Menor valor
R\$ 280.000

Valor médio
R\$ 318.356

Maior valor
R\$ 363.000

Abaixo algumas amostras de valores reais de imóveis vendidos neste endereço.

Mês/Ano Negociação	Número Rua	Complemento	Proporção Transmitida	Valor da Transação	Ano Construção	Uso
11/2025	420	AP 154	100%	R\$ 350.000	1999	FLAT
10/2025	420	AP 103	100%	R\$ 363.000	1999	FLAT
07/2025	420	AP 163	100%	R\$ 320.000	1999	FLAT
05/2025	420	AP 101	100%	R\$ 300.000	1999	FLAT
03/2025	420	AP 91	100%	R\$ 280.000	1999	FLAT
01/2025	420	AP 232	100%	R\$ 312.000	1999	FLAT

Estimativa realizada em 30/01/2026 por [Luciana Zanolini Genicola](#)

Feito com responsabilidade e carinho por [Smarty Valuation](#)

Valores Anunciados no Mercado



Análise de Produto





VGV Total:

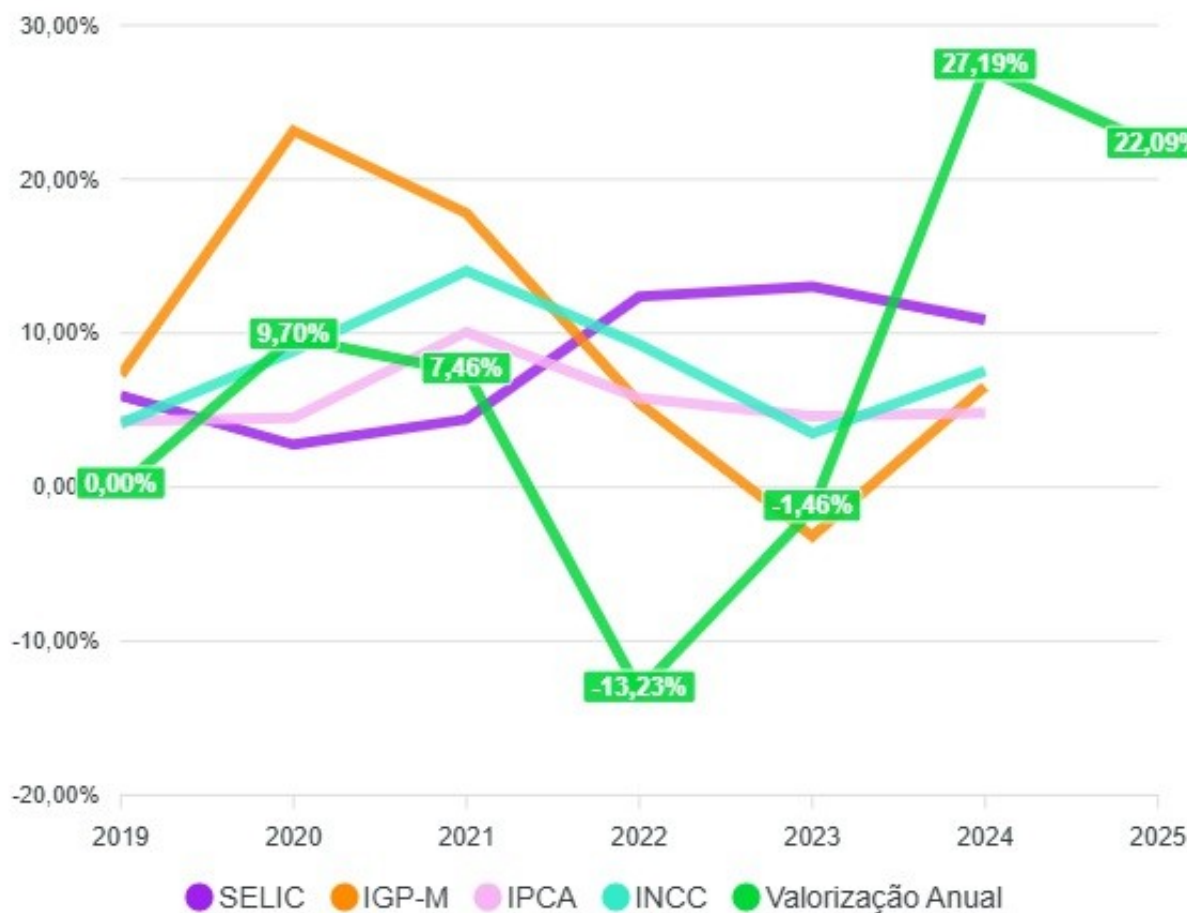
R\$ 13.339.561,77

Vendas Total:

55

Estimativa realizada em 30/01/2026 por [Luciana Zanolini Genicola](#)

Feito com responsabilidade e carinho por [Smarty Valuation](#)



Valorização Total (6 anos):

56,50%

SELIC hoje:

15% a.a.

Valorização Média:

7,75%

Mapa e Pontos de Interesse



	Tipo	Nome	Distância	Observações
	Metrô	SANTANA - LINHA I - AZUL	407m	
	Metrô	AYRTON SENNA-JARDIM SÃO PAULO - LINHA I - AZUL	983m	
	Parque	JUVENTUDE DOM PAULO EVARISTO ARNS	548m	
	Feira	DR.ZUQUIM	480m	QUARTA-FEIRA
	Feira	ENTRE R JOAO BAT S FARIA	850m	DOMINGO
	Escola Privada	SAINT LUCAS COLEGIO	138m	Ensino Fundamental
	Escola Privada	TRILHA ENSINO FUNDAMENTAL I	138m	Educação Infantil, Ensino Fundamental
	Escola Pública	ANTONIO VIEIRA PADRE	393m	Ensino Médio
	Escola Pública	CEL JTO A EE BUENOS AIRES	527m	

 Competência Registral 3º Registro de Imóveis de São Paulo	 Zoneamento ZEM	 Pot. Construtivo: 2x Gab. Altura: 28m
---	--	--

Considerações



A Importância da precificação correta e do auxílio de um profissional habilitado:

Precificar corretamente um imóvel é essencial para garantir uma venda ou locação rápida e eficiente. Um valor justo atrai mais interessados, reduz o tempo que o imóvel fica no mercado aumentando consequentemente a sua liquidez.

Contar com a ajuda de um profissional habilitado é fundamental nesse processo. Esses profissionais possuem conhecimento do mercado local e utilizam métodos de avaliação precisos, garantindo que o imóvel seja oferecido por um valor justo. Isso não só acelera a negociação, mas também transmite confiança, transparência e segurança jurídica para todas as partes envolvidas.

* Utilizamos diversos dados para aproximar o valor real de mercado, mas trata-se apenas de uma estimativa para ajudar na precificação do imóvel. Não nos responsabilizamos por negociações, decisões ou discussões judiciais ou extrajudiciais baseadas neste laudo.

Luciana Zanolini Genicola

Luciana Zanolini Genicola

Avaliação Mercadológica

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo de imóvel:** Apartamento
- **Endereço:** Rua Doutor Olavo Egídio, 420 unidade 121 localizado no 12°
- **Bairro / Cidade:** Santana / São Paulo
- **Área privativa:** 50,50 metros quadrados
- **Dormitórios:** 1 dormitório / suíte
- **Vagas de garagem:** 1 vaga

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- Estado de conservação: Bom
- Diferenciais relevantes:
suíte, elevador, lazer, vista, localização

3. ANÁLISE DE MERCADO (RESUMIDA)

- Valores praticados na região para imóveis similares:
R\$ 330.000,00 a R\$ 360.000,00
- Observação: valores baseados em anúncios ativos e conhecimento de mercado local.

4. VALOR SUGERIDO PARA VENDA

R\$ 345.000,00

Valor estimado considerando localização, metragem, estado do imóvel e valores médios da região.

Responsável pela avaliação:

gov.br

Documento assinado digitalmente
EDSON FRANCO TOMAZ DIAS
Data: 03/02/2026 13:58:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura

Edson Franco Tomaz Dias | Creci: 178.415-F / **Data:** 13 /02 /2026

ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Apartamento (Unidade Autônoma).

Edifício: Brasília Small Town Flat Service.

Localização: Rua Doutor Olavo Egídio, nº 420, Santana, São Paulo - SP.

Área Privativa: 50,500 m².

Vaga de Garagem: 1 vaga individual e indeterminada (com manobrista).

Finalidade do Documento: Determinação do valor mercadológico de venda.

Solicitante: Claudio Figueirôa

Corretor Avaliador: Edson Calefi

Registro CRECI – SP n.º 193736

- **1. SOLICITAÇÃO**

- 1.1 - **Solicitante: CLAUDIO FIGUEIRÔA**

- **2. DA COMPETÊNCIA**

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 193736 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 38.348 – possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o documento, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.
- 2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o documento está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO

• 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 3.1 - O presente documento assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.
- 3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste documento está devidamente registrado na matrícula 85.857 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

• 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1 - Realizada "IN LOCO"; inicialmente o local é composto por área privativa: **50,500 m²**.

• 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

- 5.1 - **Localização:** Rua Doutor Olavo Egídio, nº 420, Santana, São Paulo – SP, vaga de garagem: 1 vaga individual e indeterminada (com manobrista), área total: 118,789 m² (incluindo áreas comuns), contribuinte (IPTU): **073.055.0081-1.5.2**
- A mencionada rua tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, telefonia a cabo, internet banda larga.

• 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

- 6.1 - Considerando a localização estratégica (próximo ao Metrô Santana) e o perfil de "Flat Service" (que oferece serviços e infraestrutura de lazer), os valores médios para unidades similares em 2026, o valor de venda do metro quadrado privativo para apartamentos de até **50m²** em Santana está avaliado em aproximadamente **R\$ 6.930,00/m²**. Unidades específicas neste edifício têm sido negociadas a venda em uma faixa que varia conforme o estado de conservação e mobiliário, estimativa de mercado: **R\$350.000,00**.
- **Valor de Locação** (Pacote Mensal) devido ao modelo de Flat, a procura por aluguel é alta, especialmente para profissionais e público flutuante aluguel líquido: **R\$2.400,00 a R\$3.300,00**. condomínio + IPTU: aproximadamente **R\$1.800,00 a R\$2.200,00** (variável conforme os serviços inclusos).
- Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse documento, é de **R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**.
- Por tratar-se de uma Análise Comparativa de Mercado, as informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Concluída a análise comparativa de mercado residencial/urbana acima descrito, face ao exposto, com todas as características do imóvel, de acordo com o atual mercado de oferta, levando em consideração os pontos mais favoráveis e menos favoráveis, após estudo realizado através de métodos de estudos comprovados e

ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO

utilizados amplamente, sugiro pela experiência e conhecimento do mercado imobiliário na região, um preço de locação competitivo, que não faça o imóvel estar em situação de disponibilidade para locação por tempo indeterminado.

Para realizarmos a locação do imóvel de forma eficiente, rápida e eficaz, faz-se necessário que o imóvel se torne o primeiro preço do mercado onde está localizado.

Levando em consideração o valor do m² comercializado na região, o preço auferido para comercialização do imóvel deverá ater-se com valores comercializado entre os valores, mínimo de **R\$320.000,00** e máximo de **R\$370.000,00** tendo uma média no valor comercial de **R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** levando em consideração o apartamento, a infraestrutura e os serviços oferecidos pelo condomínio.

Para que surta os efeitos legais, o presente fica devidamente datado e assinado.

São Paulo, 31 de janeiro de 2026.

gov.br

Documento assinado digitalmente
EDSON CALEFI
Data: 01/02/2026 13:06:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EDSON CALEFI

CRECI 193736-F

CNAI 38348

CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES DOCUMENTOS

- Nome: **EDSON CALEFI**
- Qualificação: Corretor, Avaliador e Perito de Imóveis.
 - CRECI: 193736-F - 2ª Região - São Paulo.
 - CNAI: 38348 COFECI
- Rua Vitorio Mazzei, nº 97 – Vila Isollina Mazzei – CEP 02081-050 – São Paulo/SP.
 - Telefone: (11) 94150-4003
- E-mail: ecalefi@creci.org.br / calefi@calefimoveis.com.br / drecalefi@gmail.com
 - Bacharel em Direito e Perito em Telecomunicações.

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2018;
 - Certificação de Avaliador Imobiliário;
 - Certificação no Curso de Perito Judicial;
- Certificação no Curso de Prevenção à Lavagem de Dinheiro no Setor Imobiliário;
 - Certificação no Curso de Lucro Imobiliário;
- Certificação no Curso de MBS – Master Business Security.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
6ª VARA CÍVEL
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP 02520-310
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0103766-28.2007.8.26.0001/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO BRASILIA SMALL TOWN FLAT SERVICE**
 Executado: **ROSSANA RODRIGUES ROSSINI CARVALHO e PEDRO CAMACHO DE CARVALHO JUNIOR**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FERNANDA YAMAKADO NARA**

Vistos.
Fls. 644/646:

1.1. Considerando que a parte exequente apresentou três avaliações imobiliárias (fls. 631/640), conforme facultado na decisão de fl. 626, e que a parte executada, regularmente intimada, quedou-se inerte, **homologo** o valor médio de R\$ 337.785,33, apurado com base nas avaliações apresentadas, como valor de mercado do imóvel penhorado.

1.2. A indicação de leiloeiro pela parte exequente, embora admissível, não vincula o juízo, a quem compete a respectiva designação. Assim, não acolho a indicação do exequente, razão pela qual a alienação judicial será realizada pelo leiloeiro nomeado por este juízo.

1.3. Para a realização do leilão eletrônico designo o leiloeiro público **Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**, inscrito na JUCESP sob nº 844 (telefone nº 3149-4600) e habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Intime-se-o da presente decisão.

2. O procedimento do leilão, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos arts. 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como os arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

3. Anote-se que no primeiro leilão o preço da arrematação não pode ser inferior



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP 02520-310

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

ao da avaliação do bem, ao passo que no segundo leilão não poderá ser em patamar inferior a 50% ao valor de avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

O leiloeiro deverá atualizar o valor da avaliação até da data da arrematação, a fim de que se possa verificar se a oferta é vil. Procedendo em desacordo com essa determinação, o leiloeiro será destituído, sem prejuízo da comunicação do fato à Corregedoria Geral de Justiça.

4. Desde logo fixo a comissão do leiloeiro público em 5% sobre o valor da arrematação, percentual este não incluído no valor do lance. Referida comissão deverá ser paga à vista pelo arrematante e depositada nos autos (art. 267, caput, das NSCGJ).

Não sendo efetuados os depósitos previstos no artigo 267 das NSCGJ, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juiz, informando os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do CPC (art. 270 das NSCGJ).

Caso a arrematação seja sustada por acordo entre as partes, pagamento, ou qualquer outra hipótese, após a realização da alienação, a comissão do leiloeiro de 5% ficará a cargo do executado, que deverá deposita-la para eventual extinção da execução.

5. Anoto que a 1ª Praça terá início pelo menos cinco dias após a publicação do edital (art. 887, §1º, do CPC) e, não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção o 2º Pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará no dia e hora definidos no edital.

6. O leilão será realizado exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **<http://www.megaleiloes.com.br>**, nos quais 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 acima referido.

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

8. Competirá ao leiloeiro público providenciar a publicação dos editais impostos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP 02520-310

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

pela lei, correndo por por conta dele, dentre outras coisas, a divulgação das hastas públicas em jornais de grande circulação.

Assim, providencie o leiloeiro todo o necessário.

9. Ficam a parte exequente e o leiloeiro cientificados que eventual apresentação de minuta de edital em desacordo com as determinações deste juízo, implicará sua destituição, sem prejuízo da comunicação do fato à Corregedoria Geral de Justiça, devendo ser indicado novo leiloeiro.

Consigno que o edital deverá ser encaminhado a este juízo, por meio do e-mail **upj6a9cvsantana@tjsp.jus.br**, bem como juntado aos autos.

10. Cumpre observar que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro público fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

11. Valendo este despacho como ofício, autorizo o leiloeiro público **acima referido** a providenciar o cadastro e agendamento, pela *internet*, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

12. Igualmente autorizo o leiloeiro público **acima referido** a obter material fotográfico para inseri-lo no portal referido no item 6 supra, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

13. Caberá ainda ao leiloeiro público a cientificação pessoal do devedor, bem como do credor hipotecário, se houver, e das demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil.

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-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP
02520-310

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

se na forma e sob as penas da Lei.

14. Providencie o Gabinete as devidas anotações no Portal dos Auxiliares da Justiça.

Intime-se.

São Paulo, 25 de maio de 2026.

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

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 337.785,33
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2026 a Junho/2026

Valores Calculados

Fator de correção	120 dias	1,028599
Percentual correspondente	120 dias	2,859935 %
Valor em 01/06/2026	=	R\$ 347.445,77

Fechar Imprimir

Descobrir mais

 Estatísticas

 Religião e crença

