



JOSÉ ROBERTO GRAICHE
ADVOCACIA
OAB/SP: 19.608-J

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL DE SANTO AMARO**

Processo nº 0024705-85.2025.8.26.0002

CONDOMÍNIO CONJUNTO VILLA DAS ROSAS, por sua advogada e bastante procuradora que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que promove em face de **WILSON SEIXAS**, perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requer a juntada das avaliações do imóvel penhorado, para homologação do valor, ficando a média no importe de R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais).

Nestes Termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

TATIANE CAMPOS GEIB
OAB/SP nº 300.177

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

AVALIAÇÃO DE MERCADO

I – DA REGULARIDADE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA POR CORRETORES DE IMÓVEIS

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel, cuja relevância em apartamentos é reduzida, dada a conservação das áreas comuns do empreendimento.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, cadastro nº 181.592-F. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

II – DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é o **APARTAMENTO 23 do Edifício Rosa Coral, Bloco C**, do Condomínio Villa das Rosas, localizado na cidade de São Paulo/SP, nos seguintes termos:

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

111252.2.0006713-22

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 6713 ficha 01

São Paulo, 07 de julho de 1976

IMÓVEL: O apartamento nº 23 no 2º andar do Edifício Rosa - Coral, Bloco C, pertencente ao Conjunto Villa das Rosas, - situado à rua Manoel de Nobrega nº 186, 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área útil de 103,775 metros quadrados, - área comum de 17,016 metros quadrados, totalizando a área de 120,791 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,438%, ou seja 23,855 metros quadrados, localiza-se na parte posterior do prédio, à esquerda do prédio, no sentido de quem o olha da rua Manoel de Nobrega, confronta-se pela frente, tomando-se por base suas respectivas entradas sociais, hall de circulação do andar e apartamento de final 4, pelo lado direito com os poços dos elevadores e recuo de fundo do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2, pelos fundos com o recuo lateral do prédio, Contribuinte nº 085.017.0272-2.

III - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O imóvel fica localizado na cidade de São Paulo/SP, na R. Sen. Milton Campos, 186 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04708-040:



Fonte: Google Maps

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592



Fonte: Google Street View

IV – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O lote avaliando localiza-se no Condomínio Villa das Rosas, Zona Sul de São Paulo/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, universidades, supermercado, farmácia, centros comerciais, agência de correios, bancos e postos de combustíveis.

V – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Apartamento com 103m² de área privativa;
- Sem confirmação de vaga de garagem, possível direito a estacionamento de 1 veículo;
- Condomínio – Valor não informado;
- Valor do IPTU não informado;

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

VI – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 em imóveis da mesma localidade (nas proximidades).

Não serão avaliados dados particulares de cada imóvel, tampouco questões de engenharia e conservação específica, como acabamentos, móveis e demais condições individuais, que demandam outro tipo de análise avaliatória.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, conforme abaixo descrito:

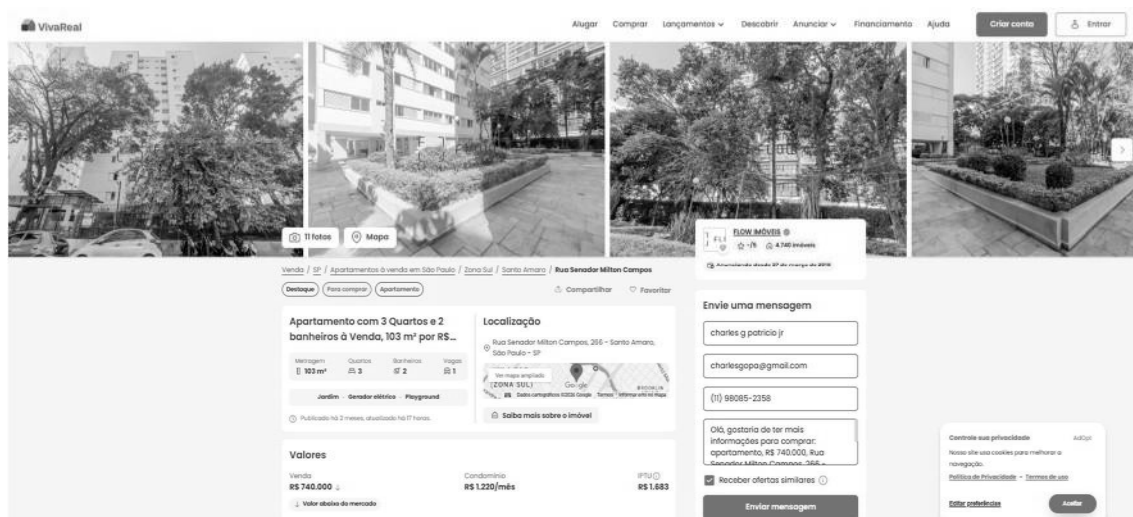
Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

VAGA REFERENCIAL

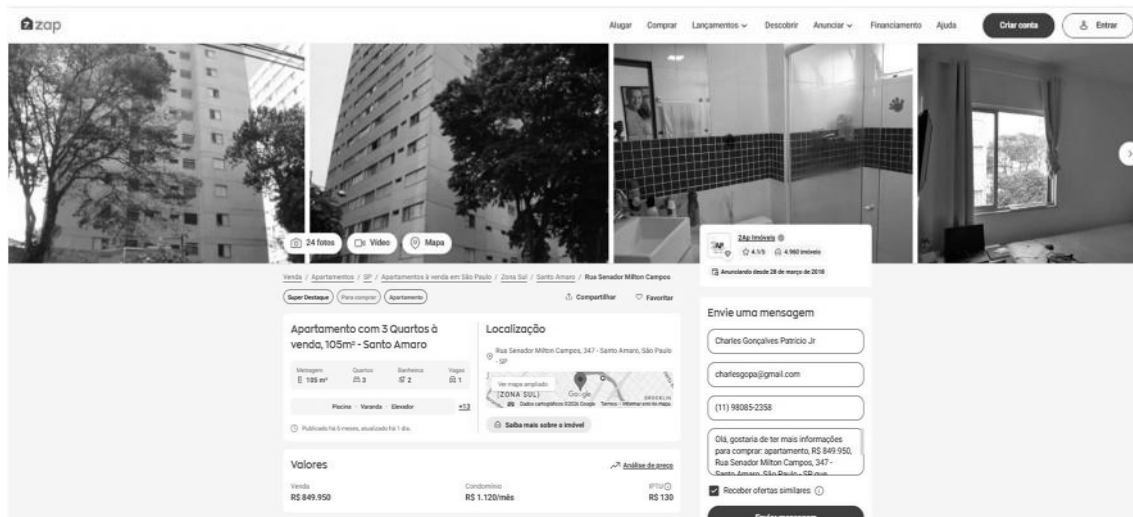
REFERENCIAL 01:



Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-103m2-venda-R\\$740000-id-2850639133/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-103m2-venda-R$740000-id-2850639133/?source=ranking%2Crp)

VALOR: R\$740.000,00

REFERENCIAL 02:



Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-105m2-id-2823652790/?source=ranking%2Crp>

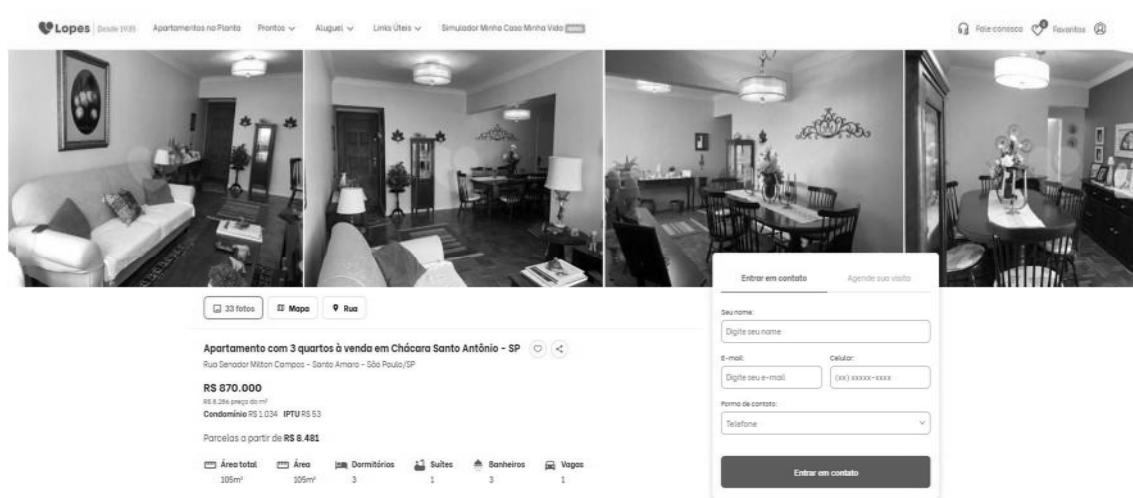
VALOR: R\$849.950,00

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

REFERENCIAL 03



Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO738367/venda-apartamento-3-quartos-sao-paulo-chacara-santo-antonio?listFrom=busca&listPosition=3>

VALOR: R\$870.000,00

CONSIDERAÇÕES E HOMONEGEIZAÇÃO:

Os imóveis acima utilizados como PARADIGMA possuem características parecidas com o imóvel avaliando, com metragem aproximada e mesmas características.

Toda avaliação de imóvel baseada em anúncios deve considerar uma **depreciação de 10% (dez por cento) de negociação**, comuns em negócios desta espécie.

Considerando os anúncios acima, chego ao valor médio para imóveis neste padrão e condições na região:

	Valor anúncio	Anunciante/site
1	R\$ 740.000,00	Viva Real
2	R\$ 849.950,00	Zap Imóveis
3	R\$ 870.000,00	Lopes

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

	R\$ 2.459.950,00	
	Valor médio	
	R\$ 819.983,33	
Desconto 10% de margem de negociação		
	VALOR FINAL	
	R\$ 737.985,00	

Desta maneira, chega-se a média de valor de mercado do imóvel, em valores arredondados¹, no valor de **R\$735.000,00 (Setecentos e trinta e cinco mil reais)**, destacando que a pesquisa dos anúncios foi realizada na data da elaboração deste relatório, deixando as comprovações (*prints*) caso os mesmos não estejam disponíveis para consulta futura.

VII – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto desta Análise Mercadológica é de **R\$735.000,00 (Setecentos e trinta e cinco mil reais)**, pelas fundamentações acima descritas, valores válidos **para FEVEREIRO/2026**, admitindo-se ainda uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

¹ Considera-se arredondamento até 2% do valor da avaliação.

Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592

VII – ENCERRAMENTO

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 08 páginas, para que surta seus efeitos perante o ordenamento jurídico, ficando à disposição para maiores esclarecimentos ou dúvidas que possam ocorrer.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 FRANCISCO CARLOS LORENCETTE
Data: 09/02/2026 18:33:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

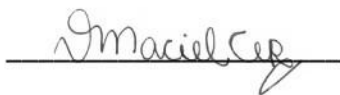
Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 181.592-F

Portais eletrônicos imobiliários consultados:

1. <https://www.vivareal.com.br/>
2. <https://www.zapimoveis.com.br/>
3. <https://www.chavesnamao.com.br/>
4. <https://www.quintoandar.com.br/>
5. <https://www.lopes.com.br/>
6. <https://www.imovelweb.com.br/>
7. <https://imovelguide.com.br/>



Vitória Maciel de Araújo

CRECI/SP nº 286.236-F

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Pedro José Isaías, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP nº 200.454-F, pelas atribuições que a legislação autoriza o corretor de imóveis a realizar, utilizo da presente avaliação de mercado para esclarecer o seguinte:

- **APTO nº 23 do Edifício Rosa Coral, Bloco C, do Condomínio Villa das Rosas, Matrícula nº 6713 do 15º CRI – 103m²;**

LOCALIZAÇÃO:



R. Sen. Milton Campos, 186 - Santo Amaro

São Paulo - SP, 04708-040



Imóvel com bom acesso ao transporte público, linhas de ônibus e comércios locais e demais linhas de transporte coletivo.

Não foi realizada vistoria física no imóvel, apenas a pesquisa de mercado de anúncios em imóveis anunciados na mesma região e com características parecidas, mesma metragem e condições do imóvel avaliando.

Exemplos de anúncios e pesquisas:

1. https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-sul/brooklin/rua-senador-milton-campos/apartamento_residencial/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=dsageral25br_gg_se_bg_ld_ao_wb_re_vr_pf&gclid=CjwKCAiAqKbMBhBmEiwAZ3UboFNqJeAN-GbSrdeqhbILJhLjCuCqHmsgcX6_tluHIRNlyPFagtPXBhoCjrcQAvD_BwE
2. https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos/sp-sao-paulo/bairros/rua-senador-milton-campos/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=cpa_venda_sp_capital&utm_content=&utm_source=1&utm_campaignid=13748547788&gclid=CjwKCAiAqKbMBhBmEiwAZ3UboOL8VXhwiQoXJSZNLkPwTyEXyolA4yRi2843MTBY7QjKPzbEMgmHRBoC7o4QAvD_BwE
3. <https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+sao-paulo/rua-senador-milton-campos/>
4. <https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/sao-paulo/santo-amaro/rua-senador-milton-campos/tipo/apartamento?tipo=APARTMENT>
5. <https://www.quintoandar.com.br/comprar/imovel/rua-senador-milton-campos-santo-amaro-sao-paulo-sp-brasil/apartamento>
6. https://www.imovelweb.com.br/imoveis-venda-condominio_villa-das-rosas_ rua-senador-milton-campos_186_santo-amaro_sao-paulo_sp.html

Tendo em vista sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, o estimo o valor de venda em aproximadamente:

R\$700.000,00 (Setecentos mil reais)

É possível que o preço final de venda sofra com variações de 5% até 10%, a depender da negociação e forma de pagamento.

Sem mais.

São Paulo/SP

09/02/2026

gov.br

Documento assinado digitalmente
PEDRO JOSE ISAIAS
Data: 09/02/2026 20:08:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Pedro José Isaías

CRECI/SP nº 200.454-F



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 9ª Vara Cível - Regional II - Santo Amaro

Avenida das Nações Unidas,, 22.939, Torre Brigadeiro - 8º andar - Sala 18 - Bairro: Jurubatuba - CEP: 04795-100 - Fone: 4322-9054 -
Email: stoamaro9cv@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0024705-85.2025.8.26.0002/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO CONJUNTO VILLA DAS ROSAS

EXECUTADO: WILSON SEIXAS

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1) Fica acolhido o valor de R\$ 715.000,00 como de avaliação do bem.

2) Assim, manifeste-se o exequente, em trinta dias, a fim de propiciar o seguimento da marcha processual, indicando seu interesse na adjudicação do bem ou alienação por leilão eletrônico, indicando, se o caso, leiloeiro e coligindo demonstrativo atualizado do débito.

No silêncio, ao arquivo.

Publique-se e intime-se.

São Paulo, 13 de abril de 2026

ANDERSON CORTEZ MENDES

Juiz(a) de Direito

Documento eletrônico assinado por **ANDERSON CORTEZ MENDES, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610007882205v2** e do código CRC **e608fb56**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANDERSON CORTEZ MENDES
Data e Hora: 13/04/2026, às 15:22:11

0024705-85.2025.8.26.0002

610007882205 .V2