EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 0014479-05.2017.8.26.0001

Cumprimento de Sentença

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSA CRISTINA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face do **ESPÓLO DE IRACEMA FERRARI RAPALLO E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por sua advogada que a esta subscreve, requerer a juntada das 3 (três) avaliações atualizadas do imóvel elaboradas por corretores imobiliários, respectivamente, nos seguintes valores: a) R$ 950.000,00, b) R$ 700.000,00 e c) R$ 705.000,00. Portanto, o atual valor de mercado do imóvel corresponde à média das avaliações realizadas, no importe de R$ 785.000,00 para o mês atual.

Em termos de prosseguimento do feito, o exequente requer a nomeação da gestora MEGA LEILÕES - Leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira - JUCESP Nº 844, E-mails: contato@megaleiloes.com.br e fernando@megaleiloes.com.br, Telefone: (11) 3149-4600, para a realização de novas praças eletrônicas do imóvel, nos mesmos moldes dos últimos leilões realizados pela gestora anteriormente nomeada, observando-se as decisões retro (eventos 357, 617 e 623), bem como observando-se a decisão tomada em assembleia geral de condôminos, autorizando a concessão de desconto a eventual arrematante do valor do débito que exceder o valor da arrematação, conforme constou ao final da ata juntada aos autos (evento 445).

Por fim, requer a juntada do demonstrativo do débito condominial exequendo atualizado para julho/2026, no valor de R$ 1.231.866,29.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 04 de agosto de 2026.

Ana Beatriz Cardozo de Souza

OAB/SP 315.174

anabeatrizcardozo@adv.oabsp.org.br

ALIANCE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

(Emitido nos termos da Resolução-COFECI nº 1.066/2007)

I – IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Nome: Rafael Pereira Nicolau

CRECI/SP: 134.087

II – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Igapira, 74, apartamento 122

Bairro: Santana

Município: São Paulo/SP

CEP: 02405-080

Tipo do imóvel: Apartamento – Cobertura

Área privativa: 202m²

Quantidade de vagas: 02

III – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel acima identificado para utilização em procedimentos judiciais ou extrajudiciais.

IV – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente parecer é elaborado em conformidade com a Lei nº 6.530/1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/1978, observando as disposições da Resolução-COFECI nº 1.066/2007, que disciplina a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica pelos Corretores de Imóveis, bem como os critérios técnicos previstos na ABNT NBR 14.653, no que forem aplicáveis às avaliações mercadológicas.

V – METODOLOGIA

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante levantamento de imóveis semelhantes disponíveis para comercialização na mesma região geoeconômica, considerando, dentre outros fatores:

- localização;

Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642

- padrão construtivo;
- área privativa;
- tipologia;
- estado de conservação;
- liquidez do mercado;
- características do condomínio; e
- demais elementos que influenciam a formação do valor de mercado.

A presente avaliação possui natureza mercadológica, não substituindo eventual perícia de engenharia destinada à verificação estrutural da edificação.

VI – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de apartamento do tipo cobertura, integrante de condomínio residencial localizado no bairro de Santana, Zona Norte do Município de São Paulo.

VII – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

A localização do imóvel constitui seu principal fator de valorização.

O bairro de Santana é reconhecido como um dos mais tradicionais e valorizados da Zona Norte de São Paulo, possuindo infraestrutura urbana plenamente consolidada.

A região oferece ampla rede de comércio e serviços, incluindo supermercados, padarias, restaurantes, shopping center, farmácias, agências bancárias e estabelecimentos comerciais dos mais variados segmentos.

Também abriga importantes instituições de ensino, dentre as quais destacam-se os Colégios Salesiano, Madre Mazzarello e Imperatriz Leopoldina, além de diversas outras escolas públicas e particulares.

Na área da saúde, a região conta com hospitais de referência, como o Complexo Hospitalar do Mandaqui, Hospital São Camilo, Hospital São Paolo, entre outros.

Quanto à mobilidade urbana, destaca-se a proximidade da Estação Santana da Linha 1 – Azul do Metrô, bem como o fácil acesso à Marginal Tietê, Avenida Cruzeiro do Sul,

Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, Avenida Voluntários da Pátria e demais corredores viários relevantes.

Todos esses aspectos agregam elevado potencial de valorização e liquidez ao imóvel.

VIII – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Durante a vistoria observou-se que o imóvel necessita de ampla reforma.

Foram identificados indícios visíveis de infiltrações, recomendando-se avaliação técnica especializada das instalações hidráulicas e dos sistemas de impermeabilização.

Também se mostra recomendável revisão completa das instalações elétricas, considerando a antiguidade da unidade.

Além disso, verifica-se a necessidade de substituição de revestimentos de pisos e paredes, portas, pintura geral, marcenaria, louças, metais e demais acabamentos.

Tais circunstâncias influenciaram negativamente a determinação do valor de mercado.

IX – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

Outro fator considerado na presente avaliação refere-se ao fato de o condomínio tratar-se de empreendimento mais antigo, sem infraestrutura de lazer compatível com os padrões atualmente valorizados pelo mercado, inexistindo equipamentos como piscina, academia, salão de festas, espaço gourmet, brinquedoteca e similares.

Essa característica reduz sua competitividade frente a empreendimentos mais modernos existentes na mesma região.

X – PESQUISA MERCADOLÓGICA

Para composição do valor atribuído ao imóvel foram pesquisados apartamentos com características semelhantes, localizados preferencialmente no bairro de Santana e regiões próximas.

Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642

Na pesquisa mercadológica realizada, verificou-se que o apartamento cobertura vizinho ao imóvel avaliado encontra-se anunciado para venda pelo valor de R$ 960.000,00. Todavia, constatou-se que referido imóvel apresenta padrão de conservação significativamente superior, encontrando-se reformado e em melhores condições de habitabilidade e acabamento.

Confira-se: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-de-240m-com-4-quartos-em-santana-1480400217?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp

Os imóveis utilizados como paradigma poderão ser consultados nos seguintes endereços eletrônicos:

- Link 1: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-de-185m-com-4-quartos-em-santana-1387562542?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
- Link 2: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/cobertura-com-4-quartos-a-venda-em-santana-sp-1505871019?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
- Link 3: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-a-venda-santana-3-quartos-189-m2-1510289752?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp

Os elementos comparativos demonstram compatibilidade entre os valores praticados pelo mercado e o valor atribuído ao imóvel objeto deste parecer, consideradas as devidas ponderações relativas ao seu estado de conservação e às características do condomínio.

XI – CONCLUSÃO

Considerando:

- a excelente localização do imóvel;
- a infraestrutura urbana existente;
- a elevada liquidez imobiliária da região;
- os elementos obtidos na pesquisa mercadológica;
- a ausência de área de lazer no condomínio; e
- a necessidade de ampla reforma da unidade,

Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642

OPINA-SE que o valor de mercado do imóvel, na data da presente avaliação, corresponde a **R$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).**

O valor ora indicado representa o preço mais provável de comercialização do imóvel em condições normais de mercado, observados os princípios da livre negociação entre comprador e vendedor.

Este parecer possui natureza exclusivamente mercadológica, elaborado de acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e fundamentado em pesquisa de mercado, nas características do imóvel e nas condições verificadas durante a vistoria. São Paulo/SP, 30 de junho de 2.026.

RAFAEL PEREIRA NICOLAU
Corretor de Imóveis
CRECI/SP nº 134.087

Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642



Clicksign 6ae90dc2-e928-440f-8292-c6c7b0938642