KASA PRESTIGE IMÓVEIS

Laudo de avaliação.

Para fins de comercialização o imóvel na Avenida Higienópolis, nº 360, apto 121, Higienópolis/SP, com a metragem de 180,14m² área útil e 01(uma) vaga, devidamente registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis, sob o número 56.037, contribuinte n° 007.043.0221-7.

A avaliação para o imóvel, considerando sua conformação, dimensões e características, sua situação e localização em relação à rua, local, zona em que se encontra, bem como as bases de procura e oferta da época e perspectivas atuais do mercado imobiliário, atribuímos o valor para VENDA de R$1.780,000,00 (um milhão setecentos e oitenta mil reais).

.

São Paulo, 19 de agosto de 2026.

ROBERTO ZAMPRONIO

Kasa Prestige Imóveis
Creci n° 27037

Clicksign e2bf7559-897e-4270-8c73-50c3120aed45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código qtGR4G89.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 19 de agosto de 2026. Versão v1.51.0.

Parecer de mercado LOCARNO APTO 121.docx

Documento número #e2bf7559-897e-4270-8c73-50c3120aed45

Hash do documento original (SHA256): b32ca2eaee04ddcea371c6aef8b0eb48cc793c4285e092264416e84fd061099f

Assinaturas

ROBERTO APARECIDO ZAMPRONIO

CPF: 076.957.818-78

Assinou como corretor(a) em 19 ago 2026 às 14:57:31

ROBERTO ZAMPRONIO

ROBERTO APARECIDO ZAMPRONIO

Log

19 ago 2026, 14:48:48	Operador com email debora@kasacorimoveis.com.br na Conta 80f69189-340f-4c5c-b87d-9701690da22c criou este documento número e2bf7559-897e-4270-8c73-50c3120aed45. Data limite para assinatura do documento: 18 de setembro de 2026 (14:43). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
19 ago 2026, 14:49:46	Operador com email debora@kasacorimoveis.com.br na Conta 80f69189-340f-4c5c-b87d-9701690da22c adicionou à Lista de Assinatura: roberto@kasaprestigeimoveis.com.br para assinar como corretor(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ROBERTO APARECIDO ZAMPRONIO e CPF 076.957.818-78.
19 ago 2026, 14:57:31	ROBERTO APARECIDO ZAMPRONIO assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail roberto@kasaprestigeimoveis.com.br. CPF informado: 076.957.818-78. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7a846b(...), vide anexo manuscript_19 ago 2026, 14-52-16.png. IP: 189.69.29.148. Componente de assinatura versão 1.1501.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
19 ago 2026, 14:57:38	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número e2bf7559-897e-4270-8c73-50c3120aed45.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº e2bf7559-897e-4270-8c73-50c3120aed45, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código qtGR4G89.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 19 de agosto de 2026. Versão v1.51.0.

Anexos

ROBERTO APARECIDO ZAMPRONIO

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 19 ago 2026 às 14:57:31

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7a846b(...)



ROBERTO APARECIDO ZAMPRONIO
manuscript_19 ago 2026, 14-52-16.png

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código qtGR4G89.

Laudo de avaliação.

Para fins de comercialização o imóvel na Avenida Higienópolis, nº 360, apto 121, Higienópolis/SP, com a metragem de 180,14m² área útil e 01(uma) vaga, devidamente registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis, sob o número 56.037, contribuinte n° 007.043.0221-7.

A avaliação para o imóvel, considerando sua conformação, dimensões e características, sua situação e localização em relação à rua, local, zona em que se encontra, bem como as bases de procura e oferta da época e perspectivas atuais do mercado imobiliário, atribuímos o valor para VENDA de R$1.800,000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

.

São Paulo, 18 de agosto de 2026.

VERA LUCIA DE ARRUDA

VERA LUCIA DE ARRUDA
CRECI sob o nº 102.149

Clicksign 0cfa39eb-1816-4895-baa6-f4dc5af2441c

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código Q2iyu94T.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 19 de agosto de 2026. Versão v1.51.0.

Parecer de mercado LOCARNO APTO 121 v.docx

Documento número #0cfa39eb-1816-4895-baa6-f4dc5af2441c

Hash do documento original (SHA256): 97cf9b4b6be32f99324b82687ecf39d9f64c83dad78917a65754c6e864dffca4

Assinaturas

VERA LUCIA DE ARRUDA

CPF: 128.412.778-87

Assinou como corretor(a) em 19 ago 2026 às 15:34:25

VERA LUCIA DE ARRUDA

VERA LUCIA DE ARRUDA

Log

19 ago 2026, 14:49:57	Operador com email debora@kasacorimoveis.com.br na Conta 80f69189-340f-4c5c-b87d-9701690da22c criou este documento número 0cfa39eb-1816-4895-baa6-f4dc5af2441c. Data limite para assinatura do documento: 18 de setembro de 2026 (14:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
19 ago 2026, 14:51:51	Operador com email debora@kasacorimoveis.com.br na Conta 80f69189-340f-4c5c-b87d-9701690da22c adicionou à Lista de Assinatura: vera@kasaprestigeimoveis.com.br para assinar como corretor(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo VERA LUCIA DE ARRUDA e CPF 128.412.778-87.
19 ago 2026, 15:34:25	VERA LUCIA DE ARRUDA assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail vera@kasaprestigeimoveis.com.br. CPF informado: 128.412.778-87. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 07f0f5(...), vide anexo manuscript_19 ago 2026, 15-33-59.png. IP: 189.69.29.148. Componente de assinatura versão 1.1501.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
19 ago 2026, 15:34:35	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0cfa39eb-1816-4895-baa6-f4dc5af2441c.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0cfa39eb-1816-4895-baa6-f4dc5af2441c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código Q2iyu94T.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 19 de agosto de 2026. Versão v1.51.0.

Anexos

VERA LUCIA DE ARRUDA

Assinou o documento enquanto corretor(a) em 19 ago 2026 às 15:34:25

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 07f0f5(...)



VERA LUCIA DE ARRUDA
manuscript_19 ago 2026, 15-33-59.png

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código Q2iyu94T.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1. Solicitante:

Processo Nº:

Reqte:

Rqdo:

Mandado Nº:

Juízo:

2. Finalidade:

Avaliação Imobiliária Judicial / Mercadológica.

3. Objetivo:

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel.

4. Objeto da Avaliação:

Apartamento Residencial – Unidade Autônoma com Vaga de Garagem.

5. Localização:

Avenida Higienópolis, nº 360, Apartamento nº 121 (12º andar ou 13º pavimento), Bloco "A", Edifício Locarno, Consolação / Santa Cecilia, São Paulo – SP.

6. Quadro de Áreas (conforme Matrícula nº 56.037 - 2º CRI/SP):

- **Área Útil:** 180,14 m²
- **Área de Garagem:** 20,29 m²
- **Área Comum (quota-parte ideal):** 26,21 m²
- **Área Construída Total:** 226,64 m²
- **Fração Ideal no Terreno:** 31,280 m² (ou 0,9097%)
- **Inscrição Imobiliária (SQL):** 007.043.0221-7

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da Vistoria: 19 de Agosto de 2026.

7.1) Caracterização da Região

Trata-se de região tradicional e nobre inserida na malha urbana do Município de São Paulo, dotada de infraestrutura urbana completa e ocupação mista

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código kCDmliLw.

(comercial e residencial multifamiliar de médio e alto padrão). Apresenta excelente acessibilidade, situada estrategicamente entre as avenidas Angélica, Consolação, Paulista e Amaral Gurgel.

- **7.1.1) Caracterização Física:** A região é constituída predominantemente por edifícios residenciais e comerciais de médio e alto padrão. Oferece amplo comércio local, acesso facilitado a redes de transporte público (linhas de ônibus e estações de metrô), shopping centers, colégios tradicionais, faculdades de ponta e hospitais de referência.
- **7.1.2) Infraestrutura e Serviços:** O entorno conta com redes completas de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, telefonia, dados, além de rede bancária e serviços variados.

7.2) Caracterização do Imóvel Avaliando

Trata-se de unidade residencial autônoma localizada no 12º andar (Bloco A) do "Edifício Locarno". O imóvel possui estrutura em concreto armado, arquitetura sólida e padrão de acabamento da época de sua construção, demandando atualização de conservação e instalações.

A unidade é composta por hall social, sala ampla para múltiplos ambientes, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada, banheiros sociais e dormitórios. Destaca-se que a unidade conta com **vaga de garagem privativa vinculada** (área de 20,29 m²), conforme especificação em sua matrícula.

8. Diagnóstico de Mercado

O bairro de Higienópolis é marcado por alta demanda e liquidez contínua para públicos específicos que valorizam localização central, metragens amplas e solidez construtiva. Embora os edifícios mais antigos da região exijam reformas de modernização e adaptação às exigências contemporâneas (como áreas de lazer expansivas ou varandas gourmet), a presença de vaga de garagem privativa e andar alto (12º andar) elevam consideravelmente o apelo do imóvel.

O valor do metro quadrado de área útil na região varia de acordo com critérios como preservação do edifício, andar, iluminação natural, ruído da via e presença de garagem. No mercado local, os valores praticados para metragens similares variam de R$ 9.000,00/m² (imóveis em estado bruto para reforma integral) a R$ 16.000,00/m² (imóveis totalmente reformados e atualizados).

9. Metodologia Empregada

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, estruturado em conformidade com as diretrizes da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2). A análise amparou-se na coleta e tratamento de dados amostrais de imóveis com características semelhantes no entorno imediato, considerando fatores de homogeneização como área útil, andar, vaga de garagem e estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código kCDmliLw.

10. Resultado da Avaliação

Considerando a localização privilegiada, a área útil de **180,14 m²**, a presença de **vaga de garagem privativa**, o pavimento elevado (12º andar) e o estado de conservação precário da unidade:

- **Valor Mercadológico Estimado: R$ 1.850.000,00** (*um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais*).
- **Valor unitário equivalente:** R$ 10.277,77/ m² de área útil.

11. Observações Complementares

Para a fixação do valor, consideraram-se os negócios recentes realizados no próprio condomínio e no entorno imediato, pesquisas em bases imobiliárias especializadas e a ponderação dos atributos específicos da unidade (12º andar, insolação e vaga de garagem garantida em matrícula). Seguem em anexo a Matrícula do imóvel, mapa da região, fotos do apartamento e 5 anúncios de imóveis similares coletados em portais imobiliários.

12. Encerramento

Nada mais havendo a acrescentar, encerra-se o presente Laudo. O referido é verdade e DOU FÉ.

São Paulo, 19 de agosto de 2.026.

RAUL CARMILO GRANADO

Corretor de Imóveis / Avaliador

CRECI 120.817

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIM CARDOSO SAAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 20:23 , sob o número WJMJ26411020558
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código kCDmliLw.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1179328-24.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condominio Lugano e Locarno**
Executado:	**José Carlos Lodovici**

Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA**

Em tempo, tem-se por fixado o valor do imóvel a média dos valores apresentados em R$1.810.000,00.

Intime-se.

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 03/09/2026 às 17:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1179328-24.2024.8.26.0100 e código Np9HSSyO.