

**AO JUÍZO DA 10^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO –
COMARCA DE SÃO PAULO.**

1004329-37.2020.8.26.0002

RESIDENCIAL PARQUE SAINT AMADEO, por seus advogados, nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **JULIANA GOMES CALDEIRA**, vem, à presença do(a) Emérito(a) Magistrado(a), **MANIFESTAR-SE** sobre às fls. 113/114, conforme aduz:

Primeiramente, objetivando a economia e celeridade processual para avaliação do imóvel penhorado nos presentes autos às fls. 113/114, pleiteia-se pela juntada de três pareceres técnicos realizados por corretores, a fim de aferir o valor de mercado do bem.

Ademais, informa-se que, em complemento aos referidos documentos, foi realizada a análise comparativa de preços médios do mercado imobiliário, nos termos do artigo 871, inciso IV, Código de Processo Civil, motivo pelo qual se requer também a juntada do respectivo Relatório.

Portanto, destaca-se que o Relatório Comparativo em comento servirá de adendo às informações apresentadas pelos corretores em seus pareceres, motivo pelo qual se aproxima do preço médio do bem penhorado, visto que os métodos utilizados são complementares.

Destarte, este Exequente requer seja **fixado como valor de avaliação do imóvel** a quantia de **R\$ 261.271,95** (cifra obtida com o cálculo da média entre os valores alcançados pelos corretores, conforme supramencionado), mediante homologação por parte deste D. Juízo.

Oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, requer-se a **realização do Leilão Eletrônico** para alienação do bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1^a praça e, **50% de deságio em 2^a praça** (artigo 891, Parágrafo Único do CPC).

www.gomesdacosta.adv.br

OAB/SP 34.850

SÃO PAULO/SP

RUA AMÉRICO BRASILIENSE, 1490, Cj. 22
ALTO DA BOA VISTA | SÃO PAULO/SP
FONE: (11) 5026-2359

Brasília/DF

SBSQD. 02. BLOCO E, SALA 206
PARTE E-19 | ASA SUL | BRASÍLIA/ DF
FONE: (61) 3226-8215

Ainda nestes termos, requer que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o **Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: [contato@alfaleiloes.com](mailto: contato@alfaleiloes.com), devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo:

“<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879>”.

Cumpre informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, artigo 251-A.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da **Alfa Leilões – Especialista em Imóveis**, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.alfaleiloes.com e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitações de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Protesta que todas as intimações, sejam em nome de Wagner Gomes da Costa, OAB/SP 235.273, sob pena de nulidade (art. 272, §2º CPC)

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo/SP, data do protocolo.

**WAGNER GOMES DA COSTA
OAB/SP nº 235.273**

www.gomesdacosta.adv.br

OAB/SP 34.850

SÃO PAULO/SP

RUA AMÉRICO BRASILIENSE, 1490, Cj. 22
ALTO DA BOA VISTA | SÃO PAULO/SP
FONE: (11) 5026-2359

Brasília/DF

SBSQD. 02, BLOCO E, SALA 206
PARTE E-19 | ASA SUL | BRASÍLIA/ DF
FONE: (61) 3226-8215



Cidade de
São Paulo

Procuradoria
Geral do Município

Extrato válido para 07/08/2025

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 183.123.0230-0

Devedor inexistente na dívida ativa para o número: 183.123.0230-0

Mapa Digital da Cidade



Escala:
1000



Link: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx?id=58991

Data e Hora: 07/08/2025 15:03:55

Legendas

Ortofoto 2020 - PMSP
RGB



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 183.123.0230-0

Local do Imóvel:

R ADELAIDE BRAGA NEGRELLI, 81 - AP 208 E 1 VG
TORRE 1 RES PQ SAINT AMADEO CEP 05782-350
Imóvel localizado além da 2^a Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ADELAIDE BRAGA NEGRELLI, 81 - AP 208 E 1 VG
TORRE 1 RES PQ SAINT AMADEO CEP 05782-350

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	8.905	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0047
Área total (m ²):	8.905		



Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	88	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m ²):	3.577	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2013		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	953,00
- da construção:	1.804,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	65.107,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	133.352,00
Base de cálculo do IPTU:	198.459,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/11/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/>

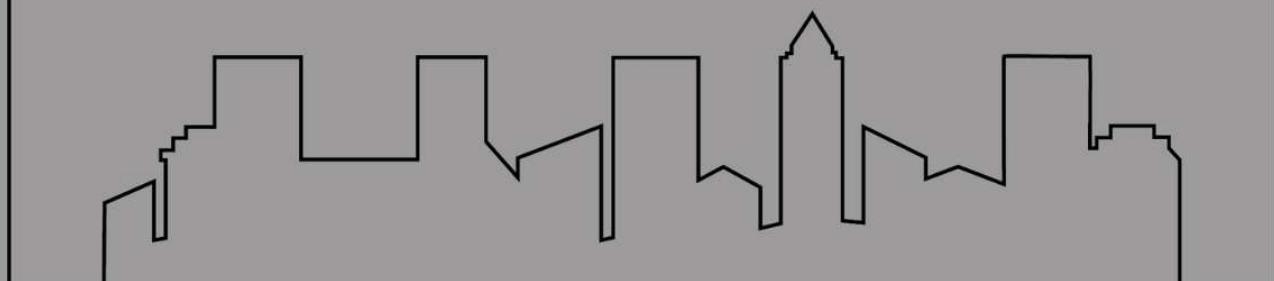
Data de Emissão: 07/08/2025

Número do Documento: 2.2025.004499000-1

Solicitante: NAYARA ESTEVAM DE SOUZA (CPF 442.099.498-33)

Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 06/08/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 415446 – 11º Oficial De Registro De Imóveis Da Comarca De São Paulo - SP, seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1004329-37.2020.8.26.0002, em trâmite perante a 10ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta especificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

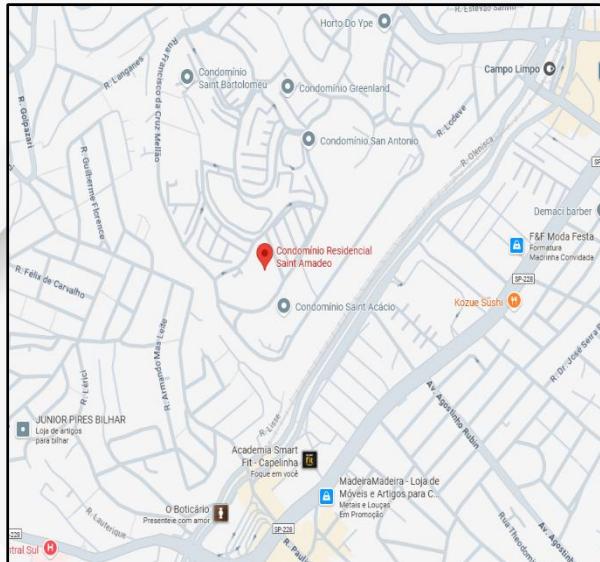
Localização: Rua Adelaide Braga Negrelli, 81 - Apartamento 208 - Torre 1 - Residencial Parque Saint Amadeo - Parque Munhoz - São Paulo/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 415446 - 11º Oficial De Registro De Imóveis Da Comarca De São Paulo - SP – Inscrição Municipal: 183.123.0230-0 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 53.99m² de área Privativa.

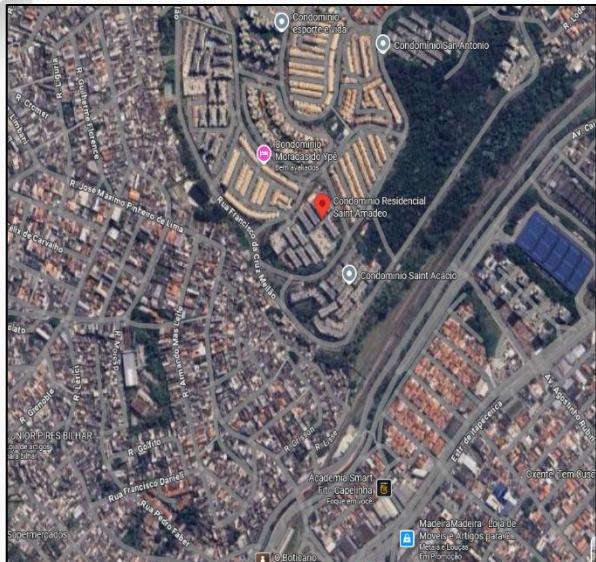
Descrição do bem: Unidade 208, situada no segundo nível da Torre 1, pertencente ao conjunto habitacional Parque Saint Amadeo. O imóvel encontra-se na Rua Adelaide Braga Negrelli, número 81, bairro Parque Munhoz, na cidade de São Paulo. A área de uso exclusivo corresponde a 53,99 metros quadrados, já considerando o espaço destinado ao estacionamento, além de 33,63 metros quadrados relativos à fração comum, totalizando 87,62 metros quadrados de superfície total.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



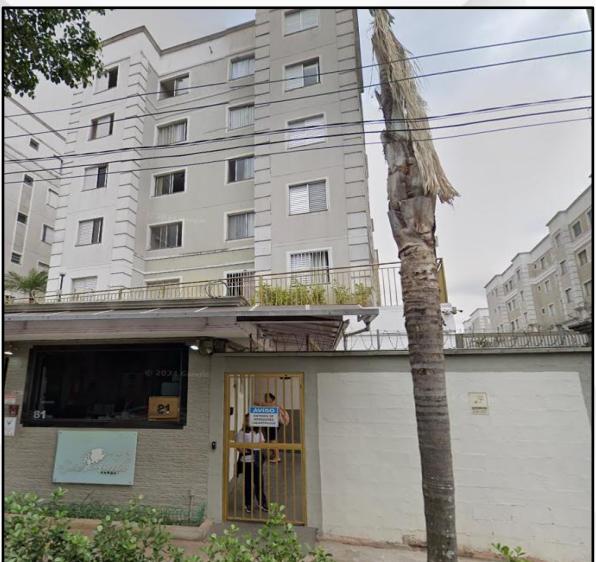
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana. Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal , o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025																																						
Cadastro do Imóvel: 183.123.0230-0																																							
Local do Imóvel: R ADELAIDE BRAGA NEGRELLI, 81 - AP 208 E 1 VG TORRE 1 RES PQ SAINT AMADEO CEP 05782-350 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana																																							
Endereço para entrega da notificação: R ADELAIDE BRAGA NEGRELLI, 81 - AP 208 E 1 VG TORRE 1 RES PQ SAINT AMADEO CEP 05782-350																																							
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL																																							
 Dados cadastrais do terreno: <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">8.905</td> <td>Testada (m):</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: right;">0,0047</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: right;">8.905</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> Dados cadastrais da construção: <table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td style="text-align: right;">88</td> <td>Padrão da construção:</td> <td style="text-align: right;">2-B</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: right;">3.577</td> <td>Uso:</td> <td style="text-align: right;">residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: right;">2013</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> Valores de m² (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: right;">953,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">1.804,00</td> </tr> </table> Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td style="text-align: right;">65.107,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">133.352,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">198.459,00</td> </tr> </table>				Área incorporada (m ²):	8.905	Testada (m):	0,00	Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0047	Área total (m ²):	8.905			Área construída (m ²):	88	Padrão da construção:	2-B	Área ocupada pela construção (m ²):	3.577	Uso:	residência	Ano da construção corrigido:	2013			- de terreno:	953,00	- da construção:	1.804,00	- da área incorporada:	65.107,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	133.352,00	Base de cálculo do IPTU:	198.459,00
Área incorporada (m ²):	8.905	Testada (m):	0,00																																				
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0047																																				
Área total (m ²):	8.905																																						
Área construída (m ²):	88	Padrão da construção:	2-B																																				
Área ocupada pela construção (m ²):	3.577	Uso:	residência																																				
Ano da construção corrigido:	2013																																						
- de terreno:	953,00																																						
- da construção:	1.804,00																																						
- da área incorporada:	65.107,00																																						
- da área não incorporada:	0,00																																						
- da construção:	133.352,00																																						
Base de cálculo do IPTU:	198.459,00																																						

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1

The screenshot shows a real estate listing on the Vivareal website. The listing is for an apartment with 2 bedrooms and 1 bathroom, located in the Horto do Ipe neighborhood of São Paulo. The property has a total area of 46 m² and is listed for R\$ 270,000. The listing includes a photo of the interior, which features a modern kitchen with a black countertop and stainless steel sink, and a living room area. The listing page also includes a map showing the location, a contact form for messages, and a sidebar with social sharing options and a "Mais detalhes" button.

Elemento comparativo nº 2

A screenshot of a real estate listing page from Zapimoveis.com.br. The listing is for a 2-bedroom apartment (55m²) located in Parque Munhoz, São Paulo, Brazil. The price is R\$ 220,000. The listing includes a photo of the interior, a map showing the location, and various filters like 'Condomínio fechado' and 'Piscina'. The page also features a sidebar with other property options and a message box.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-sp-55m2-id-2781070717?source=ranking%2Crp>

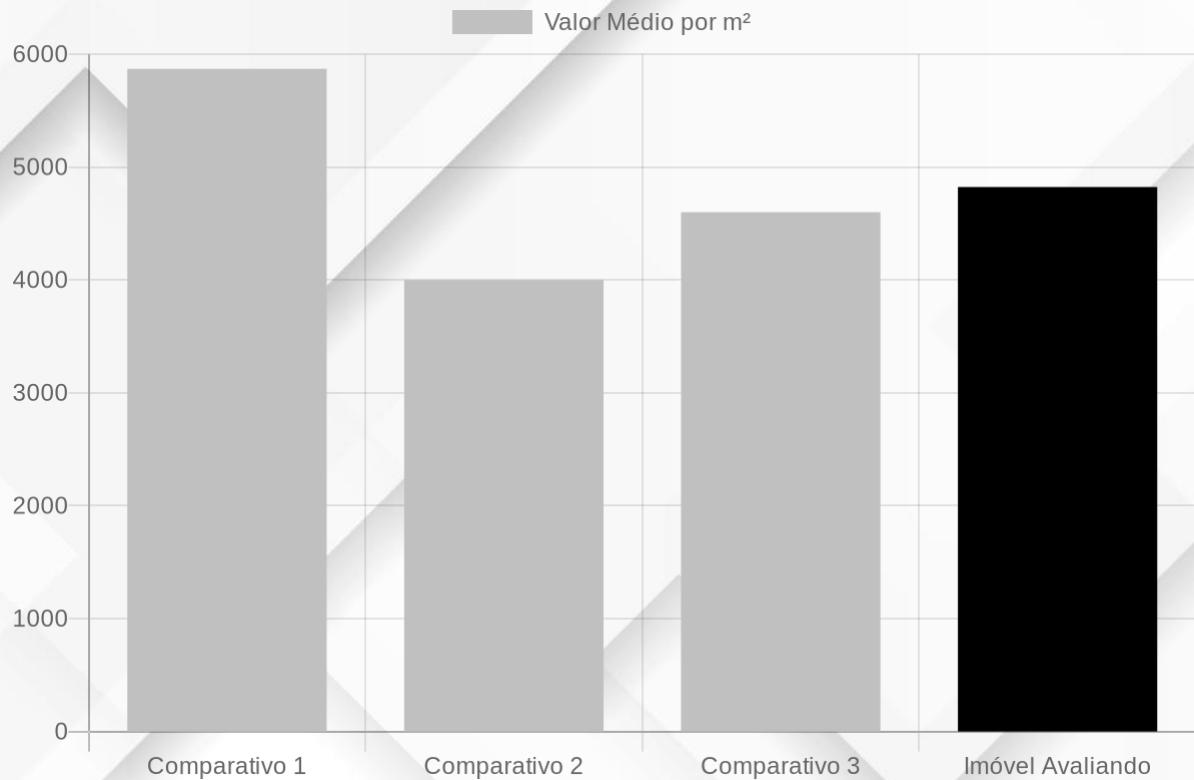
Elemento comparativo nº 3

A screenshot of a real estate listing on Zap Imóveis. The listing is for a 2-bedroom apartment (apartamento 2 quartos) located in Parque Munhoz, Zona Sul, São Paulo, SP, Brazil. The price is R\$ 230,000.00. The property has 2 bathrooms and 2 parking spaces. It includes a barbecue area (churrasqueira), a swimming pool (parque aquático), and a garage (garagem). The listing is categorized under 'Apartamentos à Venda' and 'Zona Sul'. The seller is 'Brahmim Imóveis' (ID: 10001201-5). The listing page includes a map, contact information, and a message box.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-sp-50m2-id-2807380311/?source=ranking%2Crn>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliado. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m^2), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m^2 em **R\$ 5.869,57** (cinco mil oitocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m^2 em **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m^2 em **R\$ 4.600,00** (quatro mil e seiscientos reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.823,19 /m²** (quatro mil oitocentos e vinte e três reais e dezoito centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(53.99m² de área Privativa x R\$ 4.823,19)

=

R\$ 260.403,94

**(duzentos e sessenta mil quatrocentos e três reais
e noventa e quatro centavos)**

Agosto de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.823,19 /m²**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 260.403,94**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Adelaide Braga Negrelli, 81 - Apartamento 208 - Torre 1 - Residencial Parque Saint Amadeo - Parque Munhoz - São Paulo/SP.

Solicitante: Residencial Parque Saint Amadeo

CPF/CNPJ: CNPJ/MF sob n.º 19.685.466/00001-04

Endereço: Rua Adelaide Braga Negrelli, n.º 81 – Parque Munhoz – CEP: 05782-350 – São Paulo

Data Base: 06/08/2025

Processo: 1004329-37.2020.8.26.0002

Objeto de Estudo

A unidade 208 ocupa o segundo pavimento da Edificação 1, integrante do complexo Saint Amadeo, situado na Rua Adelaide Braga Negrelli, número 81, no bairro Parque Munhoz, município de São Paulo. O espaço interno exclusivo, incluindo o local destinado ao veículo, soma 53,99 m², acrescido de 33,63 m² referentes à cota-parte comum, atingindo 87,62 m² de área total.

O Imóvel está matriculado perante o 11º Oficial De Registro De Imóveis Da Comarca De São Paulo - SP sob n° 415446.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$ 4.726,72 /m².

53.99m² x R\$ 4.726,72/m²

Valor da Avaliação
R\$ 255.195,86



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 06/08/2025.

Solicitante do parecer técnico: Residencial Parque Saint Amadeo.

Inscrito no CNPJ/CPF: CNPJ/MF sob n.º 19.685.466/00001-04.

Estabelecido: Rua Adelaide Braga Negrelli, n.º 81 – Parque Munhoz – CEP: 05782-350 – São Paulo.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 415446 - 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Descrição: Imóvel 208, disposto no andar acima do térreo da Primeira Torre, no loteamento residencial Saint Amadeo. Localização: Rua Adelaide Braga Negrelli, nº 81, região do Parque Munhoz, em São Paulo/SP. A metragem privativa, que abrange a garagem, é de 53,99 m². A parte vinculada ao uso coletivo mede 33,63 m², o que perfaz a dimensão total de 87,62 m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 4.678,49 para Agosto/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1004329-37.2020.8.26.0002.

Solicitante: Residencial Parque Saint Amadeo.

CPF/CNPJ: CNPJ/MF sob n.º 19.685.466/00001-04.

Endereço: Rua Adelaide Braga Negrelli, n.º 81 – Parque Munhoz – CEP: 05782-350 – São Paulo.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 268.216,06



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	06/08/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Adelaide Braga Negrelli, 81 - Apartamento 208 - Torre 1 - Residencial Parque Saint Amadeo - Parque Munhoz - São Paulo/SP.
Descrição do Imóvel	Apartamento número 208, localizado no piso intermediário da Torre 1, dentro do condomínio denominado Parque Saint Amadeo. Endereço: Rua Adelaide Braga Negrelli, 81, Parque Munhoz, São Paulo – SP. Conta com 53,99 m ² de área de uso próprio (já contando a garagem) e 33,63 m ² vinculados ao uso compartilhado, totalizando 87,62 m ² de área construída.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 415446 do 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 4.967,88.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.967,88 x 53.99m ² = R\$ 268.216,06



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
10ª VARA CÍVEL
Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:
upj9a14cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1004329-37.2020.8.26.0002**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Residencial Parque Saint Amadeo**
Executado: **Juliana Gomes Caldeira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VIVIANI DOURADO BERTON CHAVES**

1. Diante do silêncio da parte executada e na esteira da decisão de fls. 113/114, fixo o valor da avaliação do imóvel em R\$ 260.403,94 para agosto de 2025.

2. Defiro a alienação dos bens imóveis arrecadados e avaliados, por meio do SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo artigo 882 do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseqüente, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e da devedora (art. 805 do CPC).

3. Para os fins do item 1, nomeio **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA - JUCESSP Nº 844 - MEGA LEILÕES - WWW.MEGALEILOES.COM.BR**, considerando a indicação do exequente e que o cadastramento do gestor está aprovado e implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

4. Providencie o exequente a intimação do gestor, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

10ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:
upj9a14cv@tjsp.jus.br

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

do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 891, parágrafo 1º, do CPC).

Cumpra o leiloeiro o determinado nos artigos 886 e 887 do CPC.

Cumpra-se outrossim o disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, intimando-se, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução.

5. Providencie o credor memória de cálculo do débito atualizado em 15 (quinze) dias.

No silêncio, fica desde já determinada a suspensão do processo, pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do artigo 921, *caput*, inciso III, e §1º, do Código de Processo Civil, devendo a Serventia proceder à anotação no sistema.

ANOTE-SE (arquivamento provisório - execução frustrada - 61613) e AGUARDE-SE no arquivo provisório.

A prescrição estará suspensa durante o prazo acima fixado, e será computada nos termos dos §§4º e 4º-A do referido dispositivo legal.

Intimem-se.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

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