

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 12.140

PROCESSO: 0011172-27.2023.8.26.0100

SOLICITANTE: Kele Regina de Souza Fagundes (OAB 192764/SP)

DATA: 22 de janeiro de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 12.140 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 80m² de área privativa.

Descrição do Bem: Apartamento nº 01, localizado no andar térreo do “Condomínio Residencial Turmalina” contendo 80 m² de área privativa com o direito ao uso a 01 (uma) vaga de garagem de mesmo número e depósito localizados no estacionamento do mesmo condomínio. Sito Avenida Turmalina, nº 199 - Aclimação, São Paulo - SP.

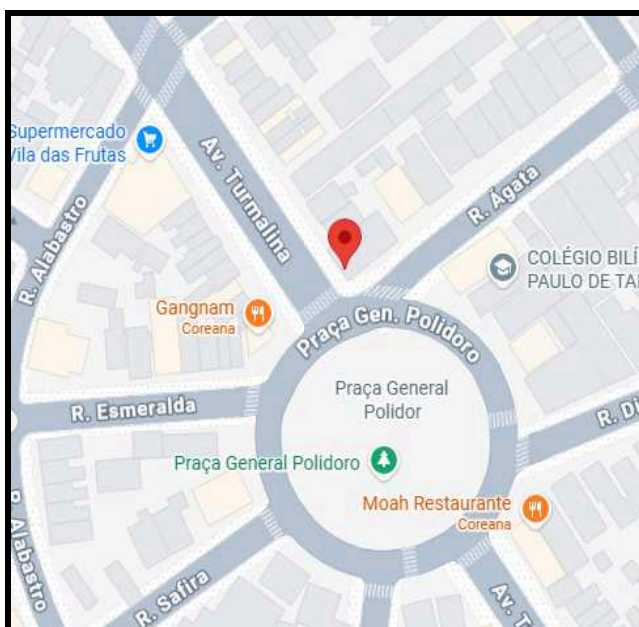
3 – Características ao redor

Do ponto de vista logístico, a localização na Avenida Turmalina é privilegiada. O imóvel situa-se em um quadrilátero que permite fácil acesso a importantes vias de escoamento, como a Avenida da Aclimação e a Rua Vergueiro, facilitando o deslocamento tanto para a região da Avenida Paulista quanto para o Centro Histórico. Além disso, a vizinhança é atendida por uma rede eficiente de transporte público, incluindo a proximidade com estações de metrô da Linha 1-Azul e Linha 2-Verde, o que otimiza o tempo de deslocamento em uma cidade marcada pelo tráfego intenso.

4 – Fotos do imóvel




(Fachada do Condomínio)




(Google Maps)

5 – Documentos do bem



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Estado de São Paulo - Tribunal de Justiça
 CNM: 111278.2.0012140-24

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
12.140

ficha
1

São Paulo, 13 de dezembro-- de 19 77

IMÓVEL:-APARTAMENTO Nº. 1, localizado no andar térreo do --- Edifício, sito na Avenida Turmalina, número 199, no 37º sub-districto-Aclimação, correspondendo ainda a esse apartamento-garage para estacionamento e guarda de um automóvel, e ---- quarto de empregada, sendo dita garage e quarto localizados no porão do edifício, com a área autonoma de 80,00m², área total construída de 108,40m², cabendo-lhe uma quota ideal -- de 25% na totalidade do terreno, onde o prédio está construído, e uma quota correspondente a vinte e cinco centesimos -- nas áreas e coisas de propriedade e uso comuns.-

PROPRIETÁRIOS:- REINALDO CHAMMAS e sua mulher CARMEN LUCIA DE OLIVEIRA CHAMMAS, brasileiros, proprietários, inscritos -- no CPF sob número 040.947.438-04, RG, nºs.2.884.331 e ----- 3.607.964, domiciliados nesta Capital.-

CONTRIBUINTE Nº:-033.065.0014-3-

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição número 46.150, deste.-

O OFICIAL *(assinado: Vitória Penna)*

R-1/ 12.140 -- Por escritura de venda e compra datada de -- 30 de novembro de 1.977, (livro 1.333- fls. 38) das notas do 23º tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido a -- ADOLFO DE AZEVEDO DEITZ, brasileiro, auxiliar administrativo RG. nº.1.325.055 e CPF nº.029.908.738-72, casado com YOLANDA CAMPANA DEITZ, domiciliado nesta Capital, pelo preço de ---- CR\$500.000,00.- São Paulo, 13 de dezembro de 1.977.- O ES-- CREVENTE AUTORIZADO, *(assinado: Wellington)*

R-2/ 12.140 -- Por escritura de venda e compra, datada de -- 05 de outubro de 1981 (livro 1402 - fls.181) das notas do -- 10º tabelião desta Capital, os proprietários ADOLFO DE AZEVEDO DEITZ, auxiliar administrativo, e sua mulher YOLANDA CAMPANA DEITZ, do lar, brasileiros, RG números 1.325.055 e -- 592.363, inscritos no CPF sob nº 029.908.738-72, domicilia-- dos nesta Capital, transmitiram a nua propriedade do imóvel a WILSON DOMINGOS PUGLIA, brasileiro, solteiro, maior, ouri-- ves, RG 1.540.450 e CIC 290.369.848-15, domiciliado nesta Ca-- pital, com anuencia de HERMENEGILDO PUGLIA NETTO, comercian-- te, e sua mulher NEUZA PASCHOALINO PUGLIA, do lar, brasilei-- ros, RG nºs 1.371.360 e 2.711.602-SP, inscritos no CPF sob -- nº 081.907.128-53, casados pelo regime da comunhão de bens, -- anterior a Lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, pelo pre-- ço de CR\$2.800.000,00.- São Paulo, 26 de outubro de 1981.-- O escrevente autorizado, *(assinado: Wellington)*

(continua no verso)

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado do apartamento analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS800000-id-2723382637/?source=ranking%2Crp	R\$ 9.400,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS560000-id-2865080391/?source=ranking%2Crp	R\$ 7.520,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-aclimacao-centro-sao-paulo-sp-46m2-id-2866540276/?source=ranking%2Crp	R\$ 8.780,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$8.566,66

Valor do apartamento = R\$ 685.333,33

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **apartamento o valor de R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais)**.

22 de janeiro de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D'Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que a unidade autônoma de número 01, situada no pavimento térreo do Edifício Condomínio Residencial Turmalina, localizado na Avenida Turmalina, nº 199, bairro da Aclimação, em São Paulo - SP. A propriedade compreende uma área privativa de 80 m², à qual se vincula, por direito de uso, uma vaga de garagem identificada pela mesma numeração da unidade, bem como um depósito individualizado, ambos localizados na área de estacionamento da referida edificação. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$685.000,00**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$8.500,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 12.140 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 16º CRI/SP.

22 de janeiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 688.000,00 (Seiscentos e oitenta e oito mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que localizado no logradouro Avenida Turmalina, nº 199, na região da Acimação, capital paulista, o Apartamento nº 01 do Condomínio Residencial Turmalina ocupa o andar térreo da estrutura. Sua composição física abrange 80 m² de área de uso exclusivo. Estão anexos à unidade, conforme as normas condominiais, o direito de utilização de uma vaga de garagem correspondente e um compartimento de depósito, situados nas dependências do estacionamento do condomínio.

Devidamente cadastrado sob nº 12.140 - junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Está avaliado para venda em R\$690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$8.600,00 (oito mil e seiscentos reais)m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0011172-27.2023.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reajuste de Prestações**
Exequente: **Condominio Reesidencial Turmalina**
Executado: **Marco Antonio Pereira da Silva Kumagai**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Castro Almeida Prado De Siqueira**

Vistos.

A penhora já se encontra devidamente registrada na matrícula do imóvel (fls. 301/305).

A avaliação do bem foi realizada por três corretores imobiliários (fls. 306/312, 313 e 314), observando-se o valor médio das três avaliações, **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel penhorado pelo valor de R\$ 686.777,78 (Seiscentos e oitenta e seis mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos) para o mês de Março 2026.

Portanto, **DEFIRO** a alienação do bem penhorado por leilão judicial eletrônico, nos termos dos artigos 879, inciso II, c/c 882, § 2º, do Código de Processo Civil, e em conformidade com o Provimento CSM nº 1.625/2009.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de mercado dos bens (art. 845, § 1º c.c. com art. 871, IV, do CPC/2015) - R\$ 686.777,78 (Seiscentos e oitenta e seis mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos) para o mês de Março 2026.

Não havendo lance superior à importância do valor de mercado, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.