

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

**Ao**  
**Condomínio Residencial Piazza Lacchini**

**REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**  
**PIAZZA LACCHINI**

Em atendimento à demanda apresentada, procedeu-se à análise técnica do imóvel objeto da avaliação, com vistas à apuração de seu valor de mercado para fins de comercialização. Após exame das características físicas, construtivas e locacionais, bem como das condições urbanísticas e do contexto imobiliário da região, passa-se à exposição do bem avaliado e à conclusão do valor apurado.

Trata-se de unidade residencial autônoma nº 0081, situada no 8º (oitavo) pavimento do empreendimento denominado Piazza Lacchini, localizado à Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2511, no bairro de Santana, Município de São Paulo/SP. O imóvel apresenta área privativa coberta de 93,670 m<sup>2</sup>, acrescida de área comum coberta de 54,530 m<sup>2</sup>, totalizando 148,200 m<sup>2</sup> de área coberta, além de 15,316 m<sup>2</sup> de área comum descoberta, perfazendo 163,516 m<sup>2</sup> de área total. Possui fração ideal no solo e coeficiente de proporcionalidade correspondentes a 1,0032%, bem como direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, destinadas a veículos de passeio ou utilitários.

Considerando-se os elementos técnicos apurados, tais como localização, padrão do entorno, infraestrutura urbana disponível, tipologia do imóvel, área, estado de conservação, qualidade construtiva, funcionalidade, potencial de uso e condições gerais de mercado, fixa-se o valor de comercialização do imóvel em R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais).

Atenciosamente.

  
**Rosemeire Aparecida Michelasi**  
**CRECISP 101993**

## **PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

***OBS.: IMPORTANTE! Designar como parecer de avaliação e não LAUDO!***

### **INTERESSADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIAZZA LACCHINI**

A requerimento verbal do interessado acima, executei avaliação genérica do imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

### **LOCALIZAÇÃO**

Rua Padre Francisco João Azevedo, 33, Lauzane Paulista, São Paulo/SP

### **CARACTERÍSTICAS**

Unidade residencial autônoma nº 0081, situada no 8º (oitavo) pavimento do condomínio edifício denominado Piazza Lacchini, localizado à Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2511, no bairro de Santana (8º Subdistrito), composta por 93,670 m<sup>2</sup> de área privativa coberta, acrescida de 54,530 m<sup>2</sup> de área de uso comum coberta, resultando em 148,200 m<sup>2</sup> de área construída, além de 15,316 m<sup>2</sup> de área comum descoberta, totalizando 163,516 m<sup>2</sup>. A unidade corresponde a 1,0032% de fração ideal do terreno, no mesmo percentual de coeficiente de proporcionalidade, possuindo, ainda, direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, destinadas a veículos de passeio ou utilitários.

### **AVALIO**

✓ Valor patrimonial R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área, em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

São Paulo, 20 de janeiro de 2026.

  
\_\_\_\_\_  
**Elmo Gagetti Filho**  
**Corretor de Imóveis - CRECI Nº 156154**

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

**Ao**  
**Condomínio Residencial Piazza Lacchini**  
**At.: Sr. Síndico**

**REF.: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso Departamento de Avaliações quanto ao valor de comercialização do imóvel, consistente em imóvel residencial situado à Rua Padre Francisco João Azevedo, nº 33, Lauzane Paulista, São Paulo/SP, devidamente descrito e caracterizado a seguir:

- A unidade autônoma nº 0081, localizada no 8º (oitavo) andar do Empreendimento Imobiliário Piazza Lacchini, situado à Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2511, no 8º Subdistrito – Santana, possui área privativa coberta de 93,670 m<sup>2</sup>, área comum coberta de 54,530 m<sup>2</sup>, perfazendo área total coberta de 148,200 m<sup>2</sup>, além de área comum descoberta de 15,316 m<sup>2</sup>, totalizando 163,516 m<sup>2</sup> de área coberta e descoberta. Detém coeficiente de proporcionalidade de 1,0032% e fração ideal no solo de 1,0032%, cabendo-lhe, ainda, o direito de estacionar 02 (dois) veículos de passeio ou utilitários;

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, bem como as características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos disponíveis, além do tipo do imóvel, idade, distribuição dos ambientes, fins de utilização, qualidade dos materiais empregados no acabamento e estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao seu valor de comercialização em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)

Atenciosamente,

  
**Neocond Gestão de Imóveis Ltda. – CRECISP J24305**  
**João Roney Moura Bezerra - CRECISP 116061**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP 02520-310

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

**DECISÃO-MANDADO**

Processo Digital nº: **1022544-59.2023.8.26.0001**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Residencial Piazza Lacchini**  
 Executado: **Francisco Martins da Costa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOSE FABIANO CAMBOIM DE LIMA**

Vistos.

Inexistindo nos autos elementos indicativos de que as avaliações de fls. 245/247 não devem ser consideradas, calculo a média dos valores apresentados e homologo como valor de avaliação do imóvel penhorado a quantia de **R\$ 853.333,33**.

Em prosseguimento, determino o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

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 avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, 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.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro **HELIO DEUTSCH DE FREITAS BRAGA**.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP 02520-310

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

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CG 19/2021 e artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. Sem prejuízo, deverá do protocolo nos autos, o edital deve ser também encaminhado ao endereço eletrônico [upj6a9cvsantana@tjsp.jus.br](mailto:upj6a9cvsantana@tjsp.jus.br) para que sejam providenciadas a conferência e publicação das datas dos leilões, sob pena de prejuízo na realização destes.**

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 - São Paulo-SP - CEP 02520-310

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

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

São Paulo, 16 de março de 2026.

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