

Felipe Biangaman Almeida  
Corretor de Imóveis – Creci-SP  
Fone: (13) 98116-2488

## AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que na data de **20 de Fevereiro de 2025**, a unidade autônoma, apartamento nº 44, no 4º andar, do Edifício Cheverny, Bloco C, do Conjunto Residencial Maison D'OR, na Rua Judith Passald Esteves, 255 e entrada pela Rua Nilza Medeiros Martins, S/N, medindo a área de 90 metros quadrados, está avaliada em **R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil Reais)**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente R\$ 5.300,00 o m²/ da área construída.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 49.348 (R.339) de Matrícula junto ao 18º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS586000-id-2777278008/>

---

*Felipe Biangaman Almeida*  
*CRECI 179.684-F*

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

**PROCESSO: 0000005-49.2020.8.26.0704**

---

**SOLICITANTE: Raimundo de Castro Costa**

**OAB: 157914/SP**

**DATA: 20 de Fevereiro de 2025**

# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



(Via Google Maps)

## 1 – Considerações Iniciais

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

## 2 – Estudo do Imóvel

Dados de Registro: Matrícula nº 49.348 – 18º Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel em questão possui 90,00m² de área útil.

Descrição do Bem: Trata-se da unidade autônoma, apartamento nº 44, localizada no 4º andar do Edifício Cheverny, Bloco C, no Conjunto Residencial Maison D'OR, situado à Rua Judith Passald Esteves, 255, com acesso pela Rua Nilza Medeiros Martins, S/N. A área total do imóvel é de 90 metros quadrados.

## 3 – Características da Região

O bairro oferece uma ampla gama de comércio e serviços, incluindo supermercados, agências bancárias, instituições de ensino, padarias, farmácias, restaurantes e bares, atendendo às necessidades básicas e de lazer dos moradores. A localização é privilegiada, com proximidade a dois importantes centros de compras: o Raposo Shopping e o Shopping Butantã, proporcionando opções adicionais de compras e entretenimento.

## 4 – Documentos do Bem

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Matrícula</span> <span>348</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Valde aqui a certidão</span> <span></span> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Folha</span> <span>170</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span></span> <span>verso</span> </div> </div> | <p>ao APARTAMENTO nº 44, no 4º andar do EDIFÍCIO <u>CHEVERNY</u>, Bloco <u>C</u>, do CONJUNTO RESIDENCIAL MAISON D'OR, à FINASA CREDITO IMOBILIARIO S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Badaró, nº 377, 3º andar, CGC 46.663.498/0001-73, representada por Antonio Carlos Nunes de Moraes e Carlos Alfredo - Ozio, -----, para garantia da dívida de Cr\$5.890.990,00, equivalentes na data do título a 3.500,000 - PCs do BNH, a ser liberada em parcelas, na forma constante do título, dos quais Cr\$504.942,00, destinam-se a aquisição da citada fração ideal de terreno, e, Cr\$5.386.048,00, à construção do respectivo apartamento. Incorporam-se à garantia todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acrescerem ao imóvel. A dívida será amortizada por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, aos juros devidos à taxa nominal de 10% ao ano, correspondente taxa efetiva de 10,472% ao ano, vencendo-se a primeira - elas em 10 de setembro de 1.983, sendo que durante o prazo e carência, que encerrar-se-á em 10 de agosto de 1.983, - e juros serão devidos àquelas mesmas taxas, constando do - título multa e outras condições. Para fins do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em Cr\$..... 5.947.375,00, correspondendo Cr\$561.327,00 ao terreno e - r\$5.386.048,00, às futuras benfeitorias.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(Matrícula do Condomínio - R.339)

## 5 – Valor de Mercado

| Amostra de Mercado                                                                | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Valor de m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS495000-id-2774628616/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS495000-id-2774628616/</a> | R\$ 5.067,00            |
|  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS450000-id-2551303870/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS450000-id-2551303870/</a> | R\$ 4.891,00            |

## 6 – Precificação do Imóvel

| Dados de Mercado                             |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Média do Valor de m <sup>2</sup> do mercado: | R\$ 4.979,00          |
| Média do mercado:                            | R\$ 130.000,00        |
| <b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>               | <b>R\$ 472.500,00</b> |

| VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>R\$ 472.500,00</b><br><b>((Quatrocentos e Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais))</b> |

  
 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva  
 CRECISP: 238525

**Avaliação Imobiliária: R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil Reais)**

Eu, Rafael Sobrado Martinez, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI n. 119.238/SP, venho por meio deste informar a quem possa interessar que a unidade autônoma referente ao apartamento nº 44, no 4º andar do Edifício Cheverny, Bloco C, faz parte do Conjunto Residencial Maison D'OR, na Rua Judith Passald Esteves, 255, com entrada pela Rua Nilza Medeiros Martins, S/N. O imóvel possui uma área de 90 metros quadrados, caracterizado na matrícula nº 49.348, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, está avaliado em **R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil Reais)**.

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de **R\$ 5.500,00 (Cinco Mil e Quinhentos Reais)/ m² de área útil**.

Vale Ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS495000-id-2774628616/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS530000-id-2673416380/>

20 de Fevereiro de 2025.

---

**Rafael Sobrado Martinez**  
**CRECI: 119.238**



# **SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

## **PESQUISA MERCADOLÓGIA**

(ART. 871, IV DO CPC)



## Sumário

|      |                                     |   |
|------|-------------------------------------|---|
| I.   | DADOS DO PROCESSO .....             | 3 |
| II.  | OBJETIVO .....                      | 3 |
| III. | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO ..... | 4 |
| IV.  | ELEMENTOS COMPARATIVOS .....        | 6 |
| V.   | CONSIDERAÇÕES FINAIS .....          | 8 |



## PESQUISA MERCADOLÓGICA (art. 871, IV do CPC)

Art. 871.

Não se procederá à avaliação quando:

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

---

**AUXILIAR/ LEILOEIRO:** Cristiano Alberto dos Santos – JUCESP 1049  
**DATA DA PESQUISA:** 12 de março de 2026

### I. DADOS DO PROCESSO

**PROCESSO N°.** 0000005-49.2020.8.26.0704  
**EXEQUENTE:** Condomínio Residencial Maison D'or  
**EXECUTADO:** Alessandro Maria Pagano

### II. OBJETIVO

A presente pesquisa mercadológica realizada por esta empresa leiloeira, visa identificar o atual valor de mercado do bem imóvel penhorado no processo epígrafe, com o fito de dar suporte às partes e um futuro leilão, incorrendo em diversos **benefícios/princípios constitucionais, como economia processual, celeridade e aproveitamento máximo dos atos processuais.**

Ressaltando que este já é o entendimento do STJ (**REsp nº 1.332.564 – Rel. Min. Luis Felipe Salomão**), pois quando a determinação do valor do imóvel depender principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo e que, desta forma, pode ser auferida por outros profissionais, é plenamente possível à apreciação e homologação em juízo da presente pesquisa.

Para tanto, realizou-se o presente estudo, apresentando-se elementos comparativos, utilizando-se como base imóveis com características semelhantes da mesma região, e com a metragem aproximada em questão, o que passa a demonstrar a seguir.


**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

### III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

#### a. Matrícula do imóvel

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Matrícula<br>348 | Folha<br>170 |
|------------------|--------------|

ao APARTAMENTO nº 44, no 4º andar do EDIFÍCIO CHEVERNY, Bloco C, do CONJUNTO RESIDENCIAL MAISON D'OR, à FINASA CREDITO IMOBILIARIO S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Baduró, nº 377, 3º andar, CGC 46.663.498/0001-73, representada por Antonio Carlos Nunes de Moraes e Carlos Alfredo -ozio, -----, para garantia da dívida de Cr\$-5.890.990,00, equivalentes na data do título a 3.500,000 -PCs do BNH, a ser liberada em parcelas, na forma constante o título, dos quais Cr\$504.942,00, destinam-se a aquisição a citada fração ideal de terreno, e, Cr\$5.386.048,00, à -onstrução do respectivo apartamento. Incorporam-se à ga-antia todos os melhoramentos, construções, acessões e ins-alações que se acrescerem ao imóvel. A dívida será amorti-ada por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, aos uros devidos à taxa nominal de 10% ao ano, correspondente taxa efetiva de 10,472% ao ano, vencendo-se a primeira -elas em 10 de setembro de 1.983, sendo que durante o prazo e carência, que encerrar-se-á em 10 de agosto de 1.983, -e juros serão devidos àquelas mesmas taxas, constando do -[tulo multa e outras condições. Para fins do artigo 818 do dódigo Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em Cr\$..... 5.947.375,00, correspondendo Cr\$561.327,00 ao terreno e -cr\$5.386.048,00, às futuras benfeitorias.

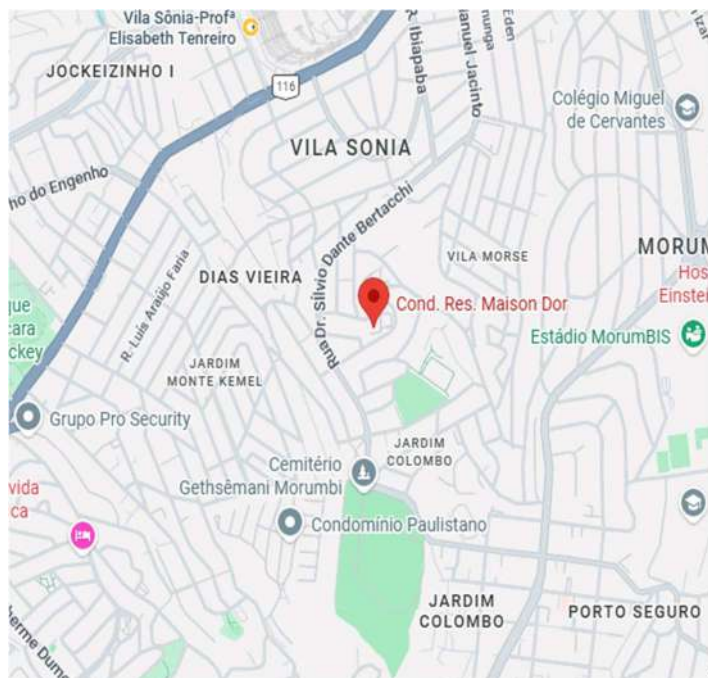
**b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2026)**



**(Frente)**



**(Visão da rua)**



**(Visualização mapa)**



**(Visualização satélite)**

### c. Características da região e disposições comerciais

O imóvel localizado na Rua Judith Passald Esteves, 255, na Vila Sônia, em São Paulo, está inserido em uma região da zona oeste com perfil predominantemente residencial, marcada por condomínios, casas e empreendimentos voltados para um público de classe média a média-alta. Trata-se de uma área consolidada, com ambiente mais tranquilo do que os grandes corredores da cidade, mas ao mesmo tempo bem conectada a importantes vias de circulação, como as avenidas Professor Francisco Morato, Eliseu de Almeida e Raposo Tavares. A proximidade com bairros como Morumbi e Butantã também contribui para a valorização da região e para um padrão urbano mais estruturado.

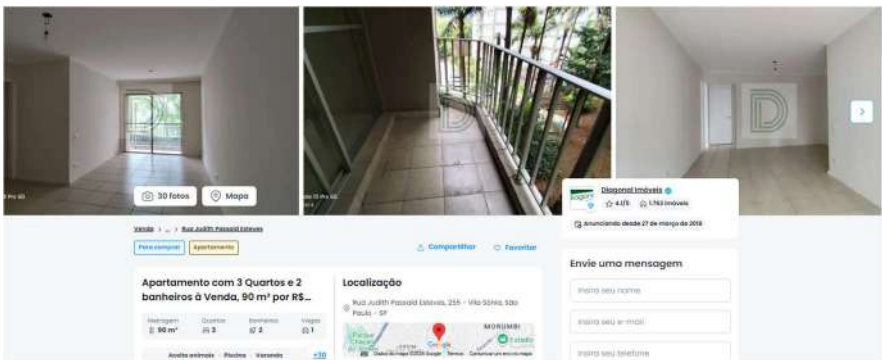
Do ponto de vista comercial, a área apresenta vocação para serviços e comércios de conveniência, atendendo principalmente às necessidades cotidianas dos moradores do entorno. É comum encontrar nas proximidades padarias, farmácias, mercados de bairro, restaurantes, bares, academias e estabelecimentos de prestação de serviços. Além desse comércio local, a região também se beneficia da proximidade de polos comerciais maiores, como shopping centers, supermercados e corredores de serviços localizados nas avenidas próximas, o que amplia a oferta para consumo, lazer e atendimento.

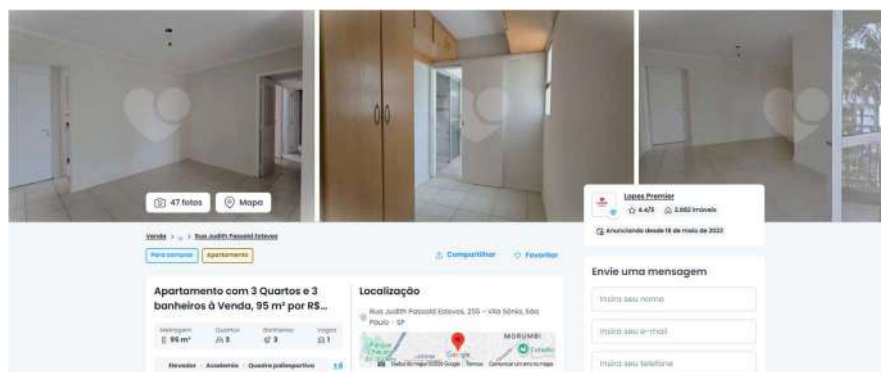
## IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS

### a. Valores praticados na região

Baseado no art. 871, IV do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar o regular andamento dos autos e futuro leilão.

Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários:

| Imóvel comparativo                                                                 | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS510000-id-2869200695/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS510000-id-2869200695/?source=ranking%2Ccrp</a> |
| Imóvel comparativo 1                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



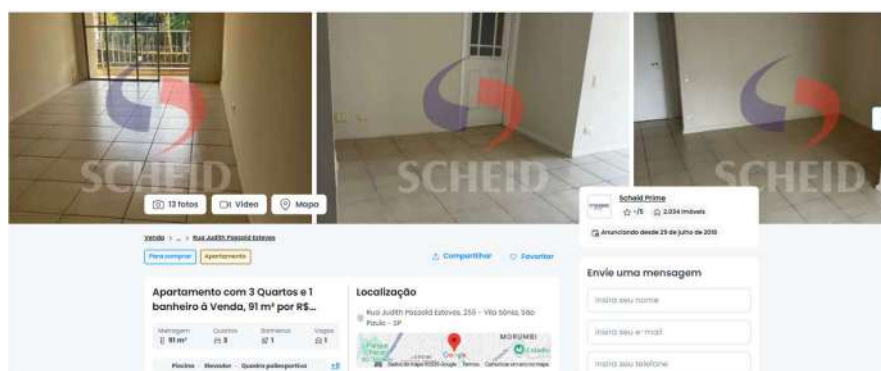
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS510000-id-2873636678/?source=ranking%2Crp>

### Imóvel comparativo 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS510000-id-2855954123/?source=ranking%2Crp>

### Imóvel comparativo 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-91m2-venda-RS510000-id-2866385855/?source=ranking%2Crp>

### Imóvel comparativo 4

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área útil do terreno, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel construído é de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 93m², sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 5.483,87 (cinco mil quatrocentos e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos).



**b. Cálculo do valor do imóvel**

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$90\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.483,87$$

=

**R\$ 493.548,38**

Com base na pesquisa realizada (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil construída de **90m<sup>2</sup>**, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 493.548,38 (quatrocentos e noventa e três mil quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e oito centavos)**.

**V. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pelo exposto acima, com base na pesquisa realizada e nos termos do art. 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é **R\$ 493.548,38 (quatrocentos e noventa e três mil quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e oito centavos)**. Em março/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 12 de março de 2026

Nestes termos,  
Pede deferimento.

  
**SUBLIME LEILÕES**  
**CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS**  
**JUCESP nº 1049**



# **SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

## **PESQUISA MERCADOLÓGIA**

(ART. 871, IV DO CPC)



## Sumário

|      |                                     |   |
|------|-------------------------------------|---|
| I.   | DADOS DO PROCESSO .....             | 3 |
| II.  | OBJETIVO .....                      | 3 |
| III. | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO ..... | 4 |
| IV.  | ELEMENTOS COMPARATIVOS .....        | 6 |
| V.   | CONSIDERAÇÕES FINAIS .....          | 8 |



## PESQUISA MERCADOLÓGICA (art. 871, IV do CPC)

Art. 871.

Não se procederá à avaliação quando:

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

---

**AUXILIAR/ LEILOEIRO:** LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES – JUCESP 1274  
**DATA DA PESQUISA:** 12 de março de 2026

### I. DADOS DO PROCESSO

**PROCESSO N°.** 0000005-49.2020.8.26.0704  
**EXEQUENTE:** Condomínio Residencial Maison D'or  
**EXECUTADO:** Alessandro Maria Pagano

### II. OBJETIVO

A presente pesquisa mercadológica realizada por esta empresa leiloeira, visa identificar o atual valor de mercado do bem imóvel penhorado no processo epígrafe, com o fito de dar suporte às partes e um futuro leilão, incorrendo em diversos **benefícios/princípios constitucionais, como economia processual, celeridade e aproveitamento máximo dos atos processuais.**

Ressaltando que este já é o entendimento do STJ (**REsp nº 1.332.564 – Rel. Min. Luis Felipe Salomão**), pois quando a determinação do valor do imóvel depender principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo e que, desta forma, pode ser auferida por outros profissionais, é plenamente possível à apreciação e homologação em juízo da presente pesquisa.

Para tanto, realizou-se o presente estudo, apresentando-se elementos comparativos, utilizando-se como base imóveis com características semelhantes da mesma região, e com a metragem aproximada em questão, o que passa a demonstrar a seguir.


**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

### III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTRITO

#### a. Matrícula do imóvel

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Matrícula<br>348 | Folha<br>170<br>verso |
|------------------|-----------------------|

ao APARTAMENTO nº 44, no 4º andar do EDIFÍCIO CHEVERNY, Bloco C, do CONJUNTO RESIDENCIAL MAISON D'OR, à FINASA CREDITO IMOBILIARIO S/A, com sede nesta Capital, à Rua Líbero Baduró, nº 377, 3º andar, CGC 46.663.498/0001-73, representada por Antonio Carlos Nunes de Moraes e Carlos Alfredo -ozio, -----, para garantia da dívida de Cr\$-5.890.990,00, equivalentes na data do título a 3.500,000 -PCs do BNH, a ser liberada em parcelas, na forma constante o título, dos quais Cr\$504.942,00, destinam-se a aquisição a citada fração ideal de terreno, e, Cr\$5.386.048,00, à -onstrução do respectivo apartamento. Incorporam-se à ga-antia todos os melhoramentos, construções, acessões e ins-alações que se acrescerem ao imóvel. A dívida será amorti-ada por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, aos uros devidos à taxa nominal de 10% ao ano, correspondente taxa efetiva de 10,472% ao ano, vencendo-se a primeira -elas em 10 de setembro de 1.983, sendo que durante o prazo e carência, que encerrar-se-á em 10 de agosto de 1.983, -e juros serão devidos àquelas mesmas taxas, constando do -título multa e outras condições. Para fins do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em Cr\$..... 5.947.375,00, correspondendo Cr\$561.327,00 ao terreno e -Cr\$5.386.048,00, às futuras benfeitorias.

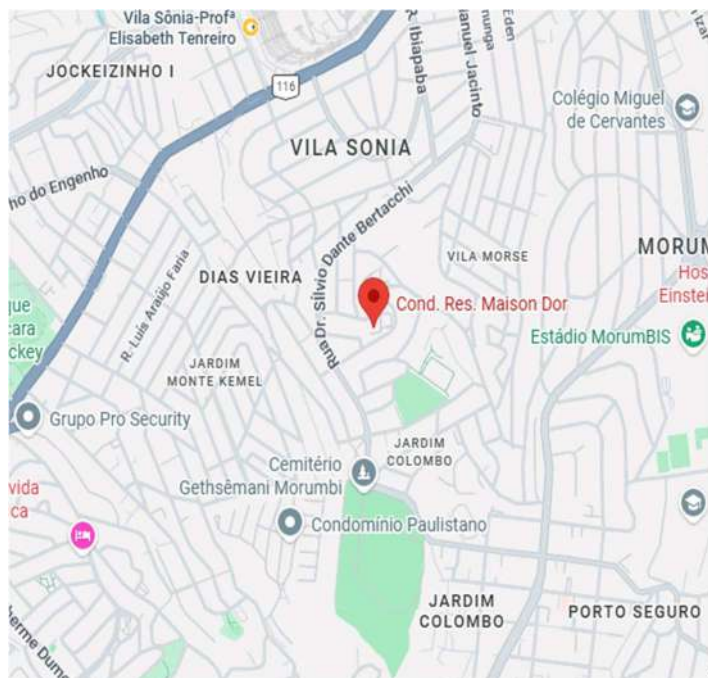
**b. Levantamento de imagens através da ferramenta Google Maps (data base 2026)**



**(Frente)**



**(Visão da rua)**



**(Visualização mapa)**



**(Visualização satélite)**

### c. Características da região e disposições comerciais

O imóvel localizado na Rua Judith Passald Esteves, 255, na Vila Sônia, em São Paulo, está inserido em uma região da zona oeste com perfil predominantemente residencial, marcada por condomínios, casas e empreendimentos voltados para um público de classe média a média-alta. Trata-se de uma área consolidada, com ambiente mais tranquilo do que os grandes corredores da cidade, mas ao mesmo tempo bem conectada a importantes vias de circulação, como as avenidas Professor Francisco Morato, Eliseu de Almeida e Raposo Tavares. A proximidade com bairros como Morumbi e Butantã também contribui para a valorização da região e para um padrão urbano mais estruturado.

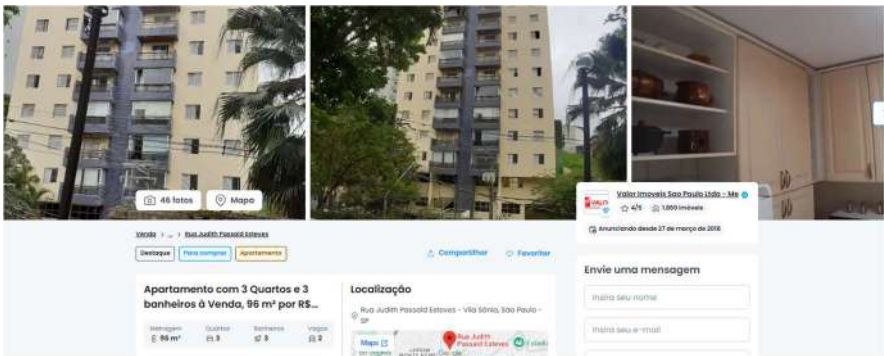
Do ponto de vista comercial, a área apresenta vocação para serviços e comércios de conveniência, atendendo principalmente às necessidades cotidianas dos moradores do entorno. É comum encontrar nas proximidades padarias, farmácias, mercados de bairro, restaurantes, bares, academias e estabelecimentos de prestação de serviços. Além desse comércio local, a região também se beneficia da proximidade de polos comerciais maiores, como shopping centers, supermercados e corredores de serviços localizados nas avenidas próximas, o que amplia a oferta para consumo, lazer e atendimento.

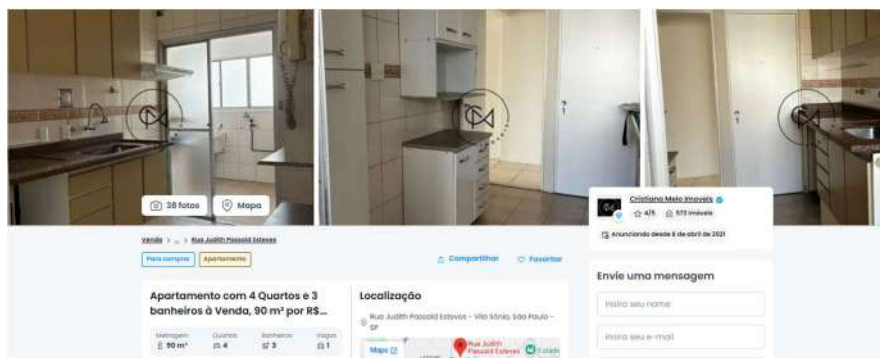
## IV. ELEMENTOS COMPARATIVOS

### a. Valores praticados na região

Baseado no art. 871, IV do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar o regular andamento dos autos e futuro leilão.

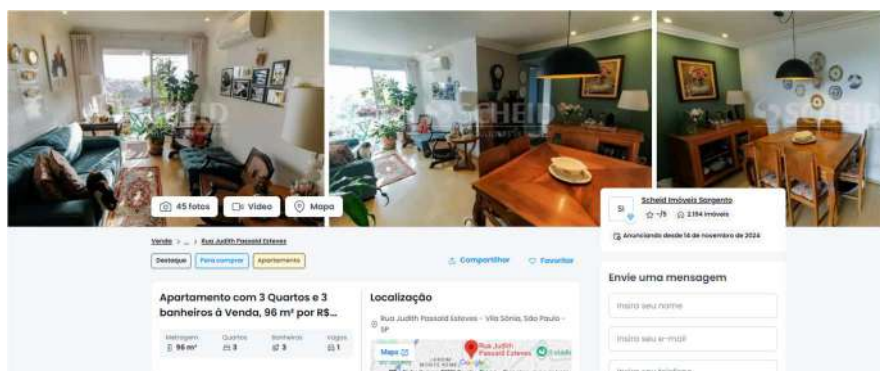
Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais imobiliários:

| Imóvel comparativo                                                                 | Link                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS540000-id-2864069823/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS540000-id-2864069823/?source=ranking%2Crp</a> |
| Imóvel comparativo 1                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



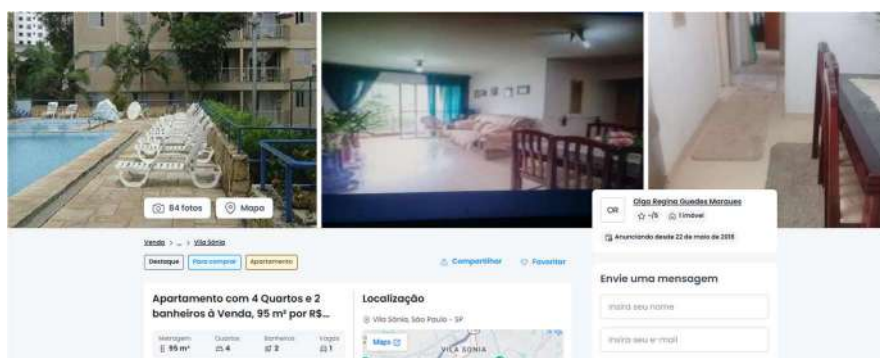
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-90m2-venda-RS530000-id-2860575164/?source=ranking%2Crp>

### Imóvel comparativo 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS580000-id-2854332936/?source=ranking%2Crp>

### Imóvel comparativo 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-sonia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS510000-id-2433338196/?source=ranking%2Crp>

### Imóvel comparativo 4

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área útil do terreno, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel construído é de R\$ 540.000,00 (quinhentos e dez mil reais) e a média do metro quadrado dos imóveis é de 94,25m², sendo o valor do metro quadrado (m²) de R\$ 5.729,44 (cinco mil setecentos e vinte e nove reais e quarenta e quatro centavos).



**b. Cálculo do valor do imóvel**

Com base nas informações apresentadas, considera-se:

$$\begin{array}{c}
 90\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.729,44 \\
 = \\
 \textbf{\underline{R\$ 515.649,86}}
 \end{array}$$

Com base na pesquisa realizada (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil construída de **90m<sup>2</sup>**, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 515.649,86 (quinhentos e quinze mil seiscientos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos).**

**V. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Pelo exposto acima, com base na pesquisa realizada e nos termos do art. 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é **R\$ 515.649,86 (quinhentos e quinze mil seiscientos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos).** Em março/2026. Por fim, nos colocamos à inteira disposição para eventual realização dos leilões à serem designados por Vossa Excelência.

São Paulo – SP, 12 de março de 2026

Nestes termos,  
Pede deferimento.

  
**LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES**  
**JUCESP nº 1274**