

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARULHOS - SP.

Processo nº 1052021-74.2022.8.26.0224

SANDRO PERCIO BROGINI e WDW FERRAGENS COMERCIAL E IMPORTAÇÃO LTDA, por meio de sua procuradora regularmente constituída, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, proposta em face de CELIA MARIA TERAOKA CALIA, informar e requerer o quanto segue:

Diante da penhora de bem nestes autos e a inércia da executada, é a presente para requerer a V. Exa., a juntada de três avaliações de corretores independentes, com o objetivo de darmos prosseguimento aos atos executórios com a finalidade de obter através de leilão, o pagamento da presente execução.

O exequente, requer ainda a juntada do incluso valor venal de referência emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, para que seja realizada a média de valores da avaliação do bem a ser leiloado.

Nestes termos.

Pede deferimento.

São Paulo, 06 de novembro de 2025.

Flávia Silva Ferreira

OAB/SP 319.252

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

PARECER DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

I – DA REGULARIDADE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA POR CORRETORES DE IMÓVEIS

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel, dada a conservação das áreas comuns do empreendimento.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, cadastro nº 244.062-F.

Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

II – DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado sob a **Matrícula nº 333.478** do Oficial de 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Trata-se do **APARTAMENTO nº 161, TORRE "G-3"**, no **Edifício Strelitzia – Condomínio Villaggio de Panamby**, nos seguintes termos:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

333.478

01

São Paulo, 21 de fevereiro de 2005.

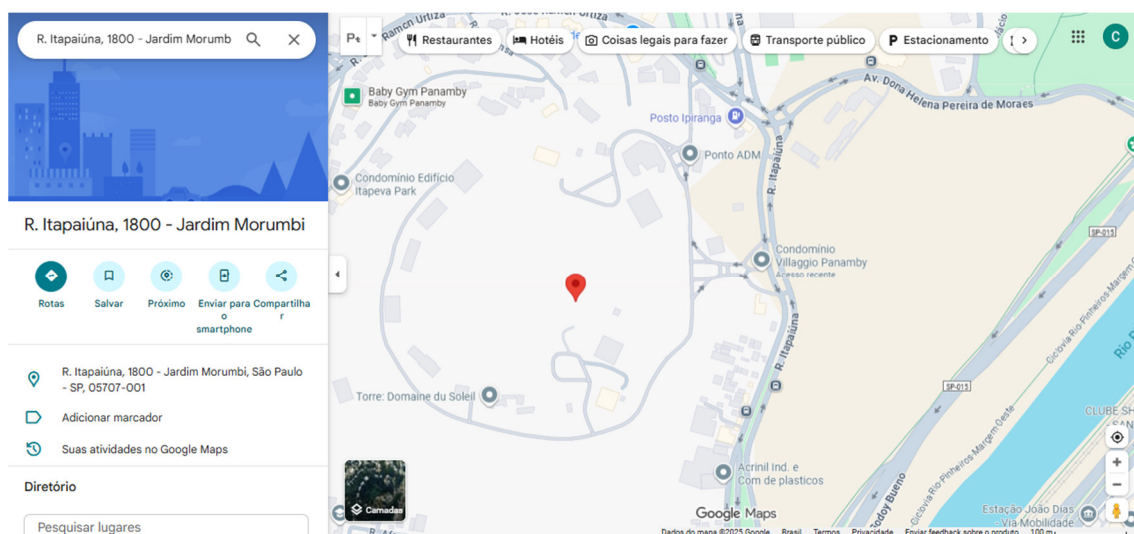
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 161, localizado no 16º pavimento da TORRE "G-3", designada "EDIFÍCIO STRELITZIA", integrante do empreendimento denominado "VILLAGGIO DE PANAMBY", situado na Rua Itapaiuna, nº 1.800, Rua Ribeirão da Prata, Rua Algeciras, Rua Almansa, e Vias Um e Dois, no Bairro Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 160,780m² e a área comum de 311,966m², na qual acha-se incluída a área referente a 03 vagas para guarda de automóveis de passeio em lugares individuais e de uso indeterminado com utilização de manobrista/garagista e um depósito nos subsolos, perfazendo a área total de 472,746m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,9792% no terreno ocupado pela edificação, e uma fração ideal de 0,0857% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.038 na matrícula nº 285.349.-

CONTRIBUINTE:- 301.054.1638-7, em área maior.-

*Trecho da Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis

III - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O imóvel fica localizado na **R. Itapaiúna, 1800 - Jardim Morumbi, São Paulo - SP, 05707-001**, a saber:



Fonte: Google Maps.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F



Fonte: Google Street View.

IV – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no Condomínio Villaggio Panamby, no Jardim Morumbi, São Paulo/SP, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, farmácia, centros comerciais, bancos e postos de combustíveis.

V – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Apartamento com área privativa de **160,780m²**;
- Direito de uso de **3 (três) vagas de garagem** indeterminada;
- Valor de Condomínio e IPTU não informado;
- Condomínio de padrão construtivo **alto**;
- Empreendimento com muitas áreas comuns e de lazer.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

VI – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado em imóveis da mesma localidade (nas proximidades).

Não serão avaliados dados particulares de cada imóvel, tampouco questões de engenharia e conservação específica, como acabamentos, móveis e demais condições individuais.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, conforme abaixo descrito:

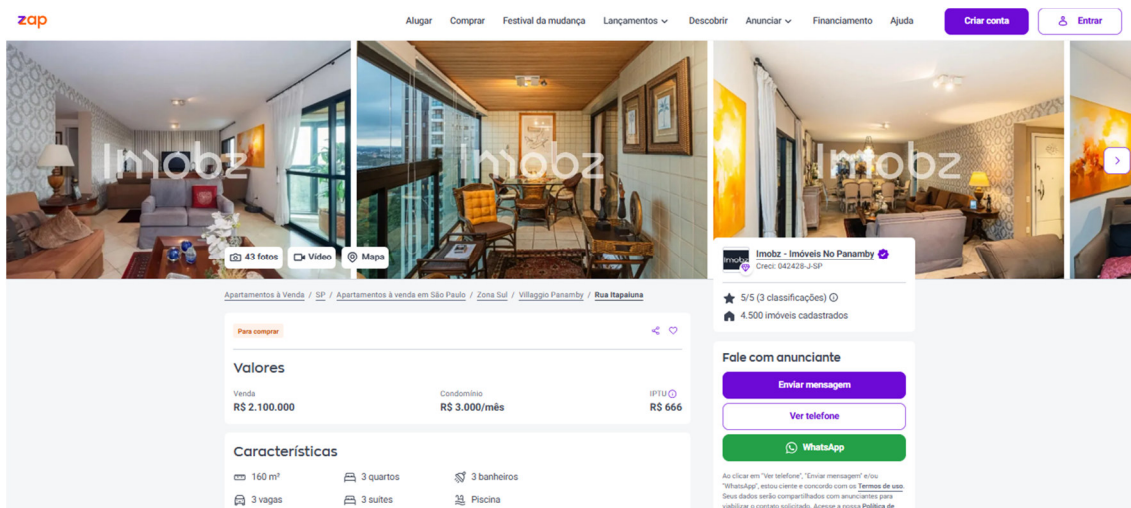
Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

REFERENCIAIS:

IMÓVEL REFERENCIAL 01:



Para comprar

Valores

Venda R\$ 2.100.000

Condomínio R\$ 3.000/mês

IPTU R\$ 666

Características

160 m²

3 quartos

3 banheiros

3 vagas

3 suítes

Piscina

Fale com anunciante

Enviar mensagem

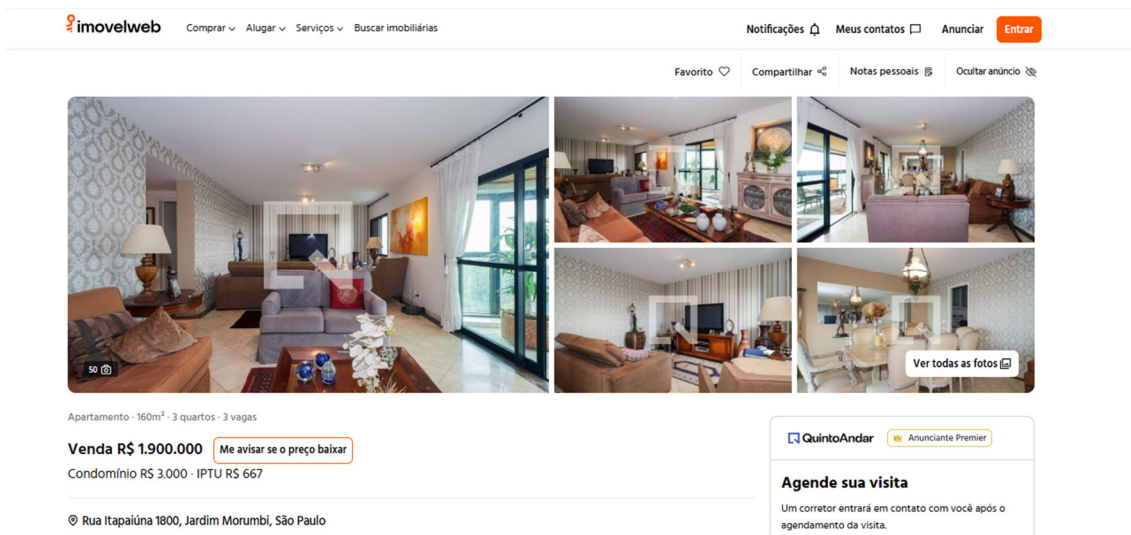
Ver telefone

WhatsApp

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-villaggio-panamby-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2831677213/?source=ranking%2Crp>

Valor: R\$2.100.000,00

IMÓVEL REFERENCIAL 02:



Imovelweb

Comprar

Alugar

Serviços

Buscar imobiliárias

Notificações

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Ver todas as fotos

Apartamento - 160m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.900.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 3.000 - IPTU R\$ 667

Rua Itapaluna 1800, Jardim Morumbi, São Paulo

QuintoAndar

Anunciante Premier

Agende sua visita

Um corretor entrará em contato com você após o agendamento da visita.

Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-panamby-3-quartos-160-m-3016761747.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1

Valor: R\$1.900.000,00

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

IMÓVEL REFERENCIAL 03

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Anúncio 14 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

Venda
R\$ 1.850.000 Ver parcelas
Condomínio R\$ 2.600/mês • IPTU R\$ --

Rua Itapaluna, 1800, Jardim Morumbi, São Paulo/SP

Área útil 160m² Área total 160m² Quartos 3 Suítes 3 Banheiros 3 Garagens 3

Fale com o anunciante
Mensagem Agendar visita
Digite seu nome
Digite seu email
(xx) xxxxx-xxxx

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-morumbi-160m2-RS1850000/id-28090570/>

Valor: R\$1.850.000,00

CONSIDERAÇÕES E HOMONEGEIZAÇÃO:

Os imóveis acima utilizados como PARADIGMA possuem características parecidas com o imóvel avaliando.

Toda avaliação de imóvel baseada em anúncios deve considerar uma depreciação de até 10% (dez por cento) de negociação, comuns em negócios desta espécie.

Considerando os anúncios acima, chego ao valor médio de uma unidade para imóveis neste padrão e condições:

	Valor anúncio	Anunciante/site
1	R\$ 2.100.000,00	Zap Imóveis
2	R\$ 1.900.000,00	Imóvel Web
3	R\$ 1.850.000,00	Chaves na mão
	R\$ 5.850.000,00	
	Valor médio	

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

	R\$ 1.950.000,00	
Desconto 10% de margem de negociação		
	VALOR FINAL	
	R\$ 1.755.000,00	

- **Chega-se ao valor final de avaliação, em valores arredondados¹, de R\$1.750.000,00 (Um milhão setecentos e cinquenta mil reais).**

Destaco que as pesquisas dos anúncios acima foram realizadas na data da elaboração deste relatório, deixando as comprovações (*prints*) caso os mesmos não estejam disponíveis para consulta futura.

VII – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto desta Análise Mercadológica é de **R\$1.750.000,00 (Um milhão setecentos e cinquenta mil reais)**, pelas fundamentações acima descritas, valores válidos para **NOVEMBRO/2025**, admitindo-se ainda uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

¹ Arredondamento pode chegar a 2% do valor da avaliação.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

VII – ENCERRAMENTO

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 09 (nove) páginas, para que surta seus efeitos perante o ordenamento jurídico, ficando à disposição para maiores esclarecimentos ou dúvidas que possam ocorrer.

São Paulo, 05 de novembro de 2025.



Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Francisco Carlos Lorencette, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP nº 181.592, pelas atribuições que a legislação autoriza o corretor de imóveis a realizar, utilizo da presente avaliação de mercado para esclarecer o seguinte:

- **APARTAMENTO nº 161, TORRE "G-3", no "Edifício Strelitzia", integrante do Condomínio Villaggio de Panamby, situado na Rua Itapalúna, 1.800, São Paulo/SP, CPE: 05707-001 com 160m² de área privativa e direito de uso de 3 (três) vagas de garagem.**

LOCALIZAÇÃO:



R. Itapalúna, 1800 - Jardim Morumbi

São Paulo - SP, 05707-001

Compartilhar

O apartamento fica situado em condomínio de **alto padrão**, na zona sul da cidade de São Paulo/SP, com bom acesso ao transporte e comércios locais, em um condomínio com portaria e controle de acesso e diversas áreas de lazer.

Não foi realizada vistoria física no imóvel, apenas a pesquisa de mercado de anúncios em imóveis anunciados na mesma região e com características parecidas.

Exemplos de anúncios e pesquisas:

1. <https://www.quintoandar.com.br/comprar/imovel/rua-itapaiuna-panamby-sao-paulo-sp-brasil/apartamento>
2. <https://www.chavesnamao.com.br/apartamentos-a-venda/sp-sao-paulo/bairros/rua-itapaiuna/>
3. <https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+sao-paulo/rua-itapaiuna/>
4. <https://loft.com.br/condominio/villaggio-de-panamby-vila-andrade-sao-paulo-sp/1metilg>
5. https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-sul/jardim-parque-morumbi/rua-itapaiuna/apartamento_residencial/
6. <https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/sao-paulo/vila-andrade/rua-itapaiuna/tipo/apartamento?tipo=APARTMENT>
7. https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-condominio_parides_rua-itapaiuna_1800_jardim-morumbi_sao-paulo_sp.html
8. <https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/924471/r-sao-paulo-jardim-morumbi-apartamento-villaggio-de-panamby-4-dorms>
9. <https://www.imobz.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-condominio-villaggio-panamby-rua-itapaiuna-1800-sao-paulo-sp-cep-05707-000-panamby-sao-paulo/894999421>

Tendo em vista sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços, o estimo o valor de venda em aproximadamente:

R\$1.660.000,00 (Um milhão seiscentos e sessenta mil reais)

É possível que o preço final de venda sofra com variações de 5% até 10%, a depender da negociação e forma de pagamento.

Sem mais.

São Paulo/SP - 05/11/2025



Francisco Carlos Lorencette

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.592